

Výroční zpráva

FINESKO investiční společnosti, a.s.

zpracovaná k 31. prosinci 2010

1. Základní údaje o investiční společnosti

- 1.1 Obchodní firma: FINESKO investiční společnost, a.s.
(dříve Realtia investiční společnost, a.s.)
- 1.2 Sídlo společnosti: Praha 3, Na Rovnosti 2244/5, PSČ 130 00
- 1.3 Vznik společnosti: FINESKO investiční společnost, a.s. vznikla dne 12.01.2007 zápisem do
do
obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11488
- 1.4 IČ: 276 47 188
- 1.5 Základní kapitál: 30.000.000 Kč,
splaceno 30.000.000 Kč a zapsáno v obchodním rejstříku.
Základní kapitál je tvořen 750 kusy akcií na jméno, v listinné podobě, každá akcie ve jmenovité hodnotě 40.000 Kč.
- 1.6 Orgány společnosti:

Představenstvo:

Ing. Vít Volhejn, narozen 18.05.1964, bytem Praha 9, Dvořištská 1458, PSČ 198 00, ve funkci od 20. 04. 2009 předseda představenstva. Je absolventem ČVUT - fakulta elektrotechnická v Praze v oboru technická kybernetika. Předseda představenstva FINESKO a.s. v letech 2004-2008. Předseda představenstva IMP Leas a.s. (GE Money Auto a.s.) v letech 1994-1999. Dlouhodobá praxe ve finančních společnostech.

Ing. Jan Drápal, narozen 5. 3. 1971, bytem Praha 10, Vršovice, Kozácká 249/21, PSČ 101 00.

Je absolventem Vysoké školy ekonomické v Praze v oboru Informační technologie a bankovníctví.

V letech 1995 až 2008 působil v investičních společnostech České spořitelny a Societé Generale na výkonných manažerských pozicích a v představenstvu jednotlivých společností.

Funkci člena představenstva vykonává od 2. 12. 2008.

Pavel Kvapil, narozen 6.11.1973, bytem Česká Čermná 184
Je absolventem Strojní průmyslové školy strojní v Novém Městě nad Metují a Soukromé střední školy podnikatelské Náchod. Praxe v oblasti nemovitostního trhu - FINESKO Real, s.r.o. – vedoucí oddělení správy vlastních nemovitostí a praxe v oblasti finančního trhu HB International – investiční společnost, a.s. a HB Capital, a.s. – správa portfolia.

Funkci člena představenstva vykonává od 8. 10. 2009

Dozorčí rada:

Prof. Ing. Vladimír Smejkal, CSc., narozen 07.01.1955, bytem Praha 8, Včelařská 9, PSČ 182 00, ve funkci od 09.05.2007
Praxe a kvalifikace v oblastech ekonomika a management (bezpečnost organizací) v oblastech oceňování podniků a řízení rizik, práva a bezpečnosti informačních systémů, počítačové kriminality, vysokoškolský učitel; nezávislý expert a soudní znalec, člen Legislativní rady vlády

podílel se na vyšetřování mnoha závažných trestných činů spáchaných v souvislosti s moderními informačními technologiemi zejména v oblasti ekonomiky a financí.

Vznik členství v dozorčí radě od 9.května 2007 do 21.5.2008 a od 22.5.2008 do 31.1.2010

Mgr. Zdeněk Volný narozen 21. 1. 1946, bytem Bočkova 255, Bystřice nad Pernštejnem, 593 01. Je absolventem Univerzity Karlovy v Praze Fakulty žurnalistiky a Přírodovědecké fakulty. Kromě vlastní tvorby pracoval jako redaktor a šéfredaktor různých nakladatelství (např. ODEON, Naše vojsko, Bonus Press). V letech 1993 – 2003 pak jako generální ředitel nakladatelství BARONET, a.s. Od roku 2003 působí jako soukromý podnikatel.

Vznik členství v dozorčí radě od 1.2.2010

Ing. Iva Volhejnová, narozena 23. 9. 1968, bytem Praha 9, Dvořištská 1458, PSČ 198 00. Absolventka Vysoké školy chemicko-technologické v Pardubicích. Člen představenstva FINESKO a.s. od 8.3.1999 do 7.3.2001 a předseda představenstva od 2.4.2008. Dále působí jako předseda představenstva nebo jednatel v dceřiných společnostech společnosti FINESKO a.s. Dlouhodobě se podílí na vedení společnosti FINESKO a.s. a dceřiných společnostech. Vznik členství v dozorčí radě od 2. 12. 2008

Ing. Michaela Trošková, narozena 6. 4. 1980, bytem Hoštice 77, PSČ 387 01 Volyně.

Je absolventkou Vysoké školy ekonomické v Praze. Od roku 2004 zaměstnankyně společnosti FINESKO a.s. na pozici vedoucí back-office. Od 19.4.2006 členem dozorčí rady společnosti FINESKO a.s., od 2.4.2008 místopředsedou představenstva společnosti FINESKO a.s. Vznik členství v dozorčí radě od 2.12.2008.

Výbor odborníků: Seznam členů výboru odborníků:

Ing. Dušan Krošlák, narozen 9.3.1963 je absolventem VUT Brno, fakulty stavební. Má mnohaletou praxi jakou soudní znalec a od roku 1994 též jako profesionální odhadce. Již roku 1985 byl jmenován znalcem z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Vlastní koncesní listinu na předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité a podnik. . Ing. Dušan Krošlák byl za člena výboru odborníků určen deponitářem.

JUDr. Jaroslav Kubát, narozen 12.1.1953 je absolventem University Karlovy Praha, kde získal doktorát z pracovního práva. Dále absolvoval na téže fakultě specializační studium „Právní vztahy k nemovitostem“. Dlouholetá praxe v oboru nemovitostí. Již roku 1978 byl jmenován znalcem z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady zvláštní specializace odhady nemovitostí. Vlastní koncesní listinu na předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité. JUDr. Jaroslav Kubát byl za člena výboru odborníků investiční společností.

Ing. Jiří Jezbera narozen 29. 4. 1961 je absolventem ČVUT Praha, Fakulta stavební. Má mnohaletou praxi v oblasti projektování staveb. V roce 1994 byl jmenován znalcem z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. V současné době pracuje jako soukromý podnikatel v oborech projektování pozemních staveb a oceňování nemovitostí. Ing. Jiří Jezbera byl za člena výboru odborníků investiční společností.

1.7. Změny v obchodním rejstříku

2.2.2010

- vymazán člen dozorčí rady Prof. ing. Vladimír Smejkal, CSc. - zapsán člen dozorčí rady Mgr. Zdeněk Volný

- zapsáno splacení 100% základního kapitálu

13.8.2010

- vymazán jediný akcionář - FINESKO, a.s.

2. Údaje o obhospodařovaných fondech kolektivního investování

FINESKO investiční společnost, a.s. obhospodařovala v roce 2010 tyto fondy:

Bridge nemovitostní otevřený podílový fond, FINESKO investiční společnost, a.s.

IMP otevřený podílový fond, FINESKO investiční společnost, a.s. – fond kvalifikovaných investorů. Dále bylo uděleno povolení k vytvoření speciálního fondu kvalifikovaných investorů IMP Energo otevřený podílový fond. V roce 2010 však nebylo zahájeno vydávání podlívých listů tohoto fondu.

3. Údaje o zaměstnanci pověřeném obhospodařováním majetku obhospodařovaných fondů

Příjmení a jméno: Ing. Vít Volhejn
Funkce: předseda představenstva

4. Údaje o obchodnících s cennými papíry obhospodařovaných fondů

V rozhodném období FINESKO investiční společnost, a.s. služeb žádného obchodníka s cennými papíry v rozhodném období nevyužívala.

5. Údaje o deponitáři obhospodařovaných fondů

Deponitářem společnosti je Česká spořitelna, a.s., IČ :45244782 se sídlem Olbrachtova 1929/62, Praha 4 , PSČ 140 00

6. Údaje o osobách které měly kvalifikovanou účast na investiční společnosti

FINESKO, a.s. IČ: 25267655, Praha 3, Na Rovnosti 2244/5, PSČ 130 00 jediný akcionář do 13.7. 2010

Ing. Vít Volhejn - akcionář, podíl 49,33% od 13.7.2010

Mgr. Zdeněk Volný - akcionář podíl 30% od 13.7.2010

Jana Pokorná - akcionář podíl 20,67% od 13.7.2010

7. Údaje o soudních nebo rozhodčích sporech

FINESKO investiční společnost, a.s. nevedla a ani nevede žádné soudní ani rozhodčí spory.

8. Průměrný počet zaměstnanců

Průměrný počet zaměstnanců za rok 2010 činil 6 zaměstnanců.

9. Údaje o skutečnostech s významným vlivem na výkon činnosti investiční společnosti

V roce 2010 došlo ke změně akcionáře společnosti společnost FINESKO, a.s. IČ: 25267655, Praha 3, Na Rovnosti 2244/5, PSČ 130 00 prodalo akcie společnosti fyzickým osobám – Ing. Vítu Volhejnovi, Mgr. Zdeňku Volnému a Janě Pokorné.

Další významnou skutečností bylo otevření podílového fondu kvalifikovaných investorů - IMP. Inkasované poplatky za obhospodařování tohoto fondu pak přispěli k lepšímu výsledku společnosti.

10. Údaje o všech peněžitých i nepeněžitých plněních od investiční společnosti, která přijali:

- a) Členové představenstva, přičemž všichni byli zároveň vedoucími osobami společnosti, obdrželi souhrnně peněžitá a nepeněžitá plnění ve výši 240 tis. Kč
- b) Členové dozorčí rady obdrželi souhrnně peněžitá a nepeněžitá plnění ve výši 145 tis. Kč
- c) Členové výboru odborníků obdrželi souhrnně peněžitá a nepeněžitá plnění ve výši 0,- Kč
- d) Skupina portfolio manažerů obdržela souhrnně peněžitá a nepeněžitá plnění ve výši 0,- Kč
- e) Znalci obdrželi souhrnně peněžitá a nepeněžitá plnění ve výši 0,- Kč

11. Údaje o personálně propojených osobách

Právnícké osoby personálně propojené	Doba personálního propojení	Jméno, příjmení	Členství a funkce v orgánech právníckých osob propojených s investiční společností	Členství a funkce v orgánech investiční společnosti
HALF DOME s.r.o.	1.1.2010 – 9.10.2010	Ing. Vít Volhejn	jednatel	předseda představenstva
FINESKO Reality, s.r.o.	1.10.2010 – 31.12.2010	Ing. Vít Volhejn	jednatel	předseda představenstva
Zeus - Pardubice, s.r.o. v likvidaci	1.1.2010 – 31.12.2010	Ing. Vít Volhejn	jednatel	předseda představenstva
FINESKO Servis, s.r.o.	1.10.2010 – 31.12.2010	Ing. Vít Volhejn	jednatel	předseda představenstva
Holty s.r.o.	1.10.2010 – 31.12.2010	Ing. Vít Volhejn	jednatel	předseda představenstva
FINESKO a.s.	1.1.2010 – 31.12.2010	Ing. Vít Volhejn	předseda dozorčí rady	předseda představenstva
Bytový dům Raisova, s.r.o.	1.1.2010 – 31.12.2010	Ing. Vít Volhejn	jednatel	předseda představenstva
FINESKO Industry, a.s.	1.1.2010 – 31.12.2010	Ing. Vít Volhejn	předseda dozorčí rady	předseda představenstva
FINESKO Industry, a.s.	8.10.2010 – 31.12.2010	Pavel Kvapil	člen představenstva	člen představenstva
KOMPETENCE s.r.o.	1.1.2010 – 31.1.2010	Prof.Ing.Vladimír Smejkal,CSc.	jednatel	člen dozorčí rady
FINESKO Reality,s.r.o.	1.1.2010 – 31.12.2010	Ing.Iva Volhejnová	jednatel	člen dozorčí rady
FINESKO Trade,s.r.o.	1.1.2010 – 31.12.2010	Ing.Iva Volhejnová	jednatel	člen dozorčí rady
HALF DOME s.r.o.	1.1.2010 – 31.12.2010	Ing.Iva Volhejnová	jednatel	člen dozorčí rady
Zeus - Pardubice, s.r.o. v likvidaci	1.1.2010 – 31.12.2010	Ing.Iva Volhejnová	jednatel	člen dozorčí rady
FINESKO	1.1.2010 –	Ing.Iva	jednatel	člen dozorčí

Servis,s.r.o.	31.12.2010	Volhejnová		rady	
Holty,s.r.o.	1.1.2010 – 31.12.2010	Ing.Iva Volhejnová	jednatel	člen dozorčí rady	
FINESKO a.s.	1.1.2010- 31.12.2010	Ing.Iva Volhejnová	předseda představenstva	člen dozorčí rady	
Bytový dům Raisova,s.r.o.	1.1.2010 – 31.12.2010	Ing.Iva Volhejnová	jednatel	člen dozorčí rady	
FINESKO Industry,a.s.	7.1.2010 – 31.12.2010	Ing.Iva Volhejnová	předseda představenstva	člen dozorčí rady	
FINESKO Invest,a.s.	12.5.2010 – 31.12.2010	Ing.Iva Volhejnová	člen představenstva	člen dozorčí rady	
FINESKO Invest,a.s.	1.1.2010 – 31.12.2010	Ing.Michaela Trošková	místopředseda dozorčí rady	člen dozorčí rady	
FINESKO a.s.	1.1.2010 - 31.12.2010	Ing.Michaela Trošková	místopředseda představenstva	člen dozorčí rady	
FINESKO Industry,a.s.	7.1.2010 – 31.12.2010	Ing.Michaela Trošková	místopředseda představenstva	člen dozorčí rady	
FINESKO a.s.	1.1.2010 – 31.12.2010	Mgr. Zdeněk Volný	místopředseda dozorčí rady	člen dozorčí rady	
PANPRINT s.r.o.	1.1.2010 – 31.12.2010	Mgr. Zdeněk Volný	jednatel	člen dozorčí rady	
Tridyn a.s.	1.1.2010 – 31.12.2010	Mgr. Zdeněk Volný	člen představenstva	člen dozorčí rady	
Liberorum s.r.o.	1.1.2010 – 31.12.2010	Mgr. Zdeněk Volný	jednatel	člen dozorčí rady	

12. Informace o počtu cenných papírů fondů kolektivního investování obhospodařovaných investičních společností a akcií investiční společnosti, které byly k datu 31. 12. 2010 v majetku osob uvedených v ustanovení § 3 písm. k) vyhlášky č. 603/2006 Sb., o informační povinnosti fondu kolektivního investování a investiční společnosti:

a) Členové představenstva	1 788 792
b) Členové dozorčí rady	31 340 433

13. Ostatní povinné informace

FINESKO investiční společnost, a.s. neměla po celé rozhodné období kvalifikovanou účast na jiných osobách.

Žádné jiné osoby nejednali v rozhodném období s investiční společností ve shodě.

Obchodní firma: FINESKO investiční společnost, a.s.
 Sídlo: Na Rovnosti 2244/5
 IČO: 27647188
 Předmět podnikání: kolektivní investování
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 23. března 2011

ROZVAHA
 k 31. prosinci 2010

tis. Kč	2010	2009	2008	
AKTIVA				
1	Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	0	0	1
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	65	7	9
	v tom: a) splatné na požádání	65	7	9
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	282	0	0
	v tom: ?? A) nebo nic ->vymazat			
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	5 518	0	0
11	Ostatní aktiva	253	0	245
12	Pohledávky z upsaného základního kapitálu	0	7 000	10 000
Aktiva celkem		6 118	7 007	10 255

tis. Kč	2010	2009	2008	
PASIVA				
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	0	1 305	0
4	Ostatní pasiva	278	232	2 492
8	Základní kapitál	30 000	30 000	30 000
	z toho: a) splacený základní kapitál	30 000	23 000	20 000
15	Neuhrazená ztráta z předchozích období	-24 530	-22 238	-13 878
16	Zisk nebo ztráta za účetní období	370	-2 292	-8 359
Pasiva celkem		6 118	7 007	10 255

tis. Kč	2010	2009	2008
PODROZVAHOVÉ POLOŽKY			
Podrozvahová aktiva			
Podrozvahová pasiva			

Příloha uvedená na stranách 1 až 7 tvoří součást této účetní závěrky.

Obchodní firma: FINESKO investiční společnost, a.s.
 Sídlo: Na Rovnosti 2244/5
 IČO: 27647188
 Předmět podnikání: kolektivní investování
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 23. března 2011

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
 za rok 2010

tis. Kč	2010	2009	2008
1 Výnosy z úroků a podobné výnosy	4	0	1
2 Náklady na úroky a podobné náklady	10	76	0
4 Výnosy z poplatků a provizí	2 196	54	191
5 Náklady na poplatky a provize	53	3	129
6 Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	568	0	0
7 Ostatní provozní výnosy	2	0	0
8 Ostatní provozní náklady	37	292	1
9 Správní náklady	2 300	1 975	8 421
v tom: a) náklady na zaměstnance	1 356	1 248	4 031
z toho: aa) mzdy a platy	1 053	1 007	3 261
ab) sociální a zdravotní pojištění	303	241	770
b) ostatní správní náklady	944	727	4 390
19 <i>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</i>	370	-2 292	-8 359
23 Daň z příjmů	0	0	0
24 Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	370	-2 292	-8 359

Příloha uvedená na stranách 1 až 7 tvoří součást této účetní závěrky.

Obchodní firma: FINE:SKO investiční společnost, a.s.
Sídlo: Na Rovnosti 2244/5
IČO: 27647188
Předmět podnikání: kolektivní investování
Okamžik sestavení účetní závěrky: 23. března 2011

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
za rok 2010

tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.1.2009	30 000	0	0	0	0	0	-22 238	7 763
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-2 292	-2 292
Zůstatek k 31.12.2009	30 000	0	0	0	0	0	-24 530	5 470
Zůstatek k 1.1.2010	30 000	0	0	0	0	0	-24 530	5 470
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	370	370
Zůstatek k 31.12.2010	30 000	0	0	0	0	0	-24 160	5 840

Příloha uvedená na stranách 1 až 7 tvoří součást této účetní závěrky.

FINESKO investiční společnost, a.s.

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2010

1. OBECNÉ INFORMACE

(a) Charakteristika společnosti

Vznik a charakteristika společnosti

FINESKO investiční společnost, a.s. (dále jen společnost) vznikla 12. ledna 2007, kdy byla zapsána do obchodního rejstříku. Dne 30. dubna získala povolení k činnosti rozhodnutím ČNB č.j. SP/541/25/2007/4. Předmětem podnikání je vytváření a obhospodařování podílových fondů a obhospodařování investičních fondů na základě smlouvy o obhospodařování ve smyslu §14 odst. 1 zákona č. 189/2004 Sb. o kolektivním investování, ve znění pozdějších předpisů. Společnost v roce 2010 obhospodařovala BRIDGE nemovitostní otevřený podílový fond, FINESKO investiční společnost, a.s. a IMP otevřený podílový fond, FINESKO investiční společnost, a.s.

Depozitářem společnosti a jí obhospodařovaných fondů je Česká spořitelna, a.s.

Olbrachtova 1929/62, Praha 4, PSČ 140 00,

IČ: 45 24 47 82,

Sídlo

FINESKO investiční společnost, a.s.

Na Rovnosti 2244/5

130 00 Praha 3

Česká republika

Identifikační číslo

27647188

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2010

Členové představenstva

Ing. Vít Volhejn

Ing. Jan Drápal

Pavel Kvapil

Členové dozorčí rady

Prof. Ing. Vladimír Smejkal, CSc. (do 31.1.2010)

Ing. Iva Volhejnová

Ing. Michaela Trošková

Mgr. Zdeněk Volný (od 1.2.2010)

Jediný akcionář : FINESKO, a.s. Na rovnosti 2244/5, 130 00 Praha 3 - do 13.7.2010

Akcionáři, kteří mají podíl větší než 10% na základním kapitálu nebo hlasovacích právech:

Mgr. Zdeněk Volný, Bočkova 255, Bystřice nad Pernštejnem

Pokorná Jana, Krohova 2247, Praha 6

Ing. Vít Volhejn, Dvořištská 1458, Praha 9 - Kyje

Změny v obchodním rejstříku

2.2.2010

- vymazán člen dozorčí rady Prof. ing. Vladimír Smejkal, CSc. - zapsán člen dozorčí rady Mgr. Zdeněk Volný

- zapsáno splacení 100% základního kapitálu

FINESKO investiční společnost, a.s.

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2010

13.8.2010

- vymazán jediný akcionář - FINESKO, a.s.

(b) Východiska pro přípravu účetní závěrky

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem o účetnictví a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Tato účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou MF ČR č. 501 ze dne 6. listopadu 2002, ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro společnosti a jiné finanční instituce.

Částky v účetní závěrce jsou zaokrouhleny na tisíce českých korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

2. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Účetní závěrka společnosti byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

(a) Den uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, popř. inkasa z účtu klienta, den příkazu na korespondenta k provedení platby, den zúčtování příkazů společnosti s clearingovým centrem ČNB, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé od korespondenta společnosti (zprávou se rozumí zpráva v systému SWIFT, avizo společnosti, převzaté medium, výpis z účtu, popř. jiné dokumenty), den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, devizami, opcemi popř. jinými deriváty, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

(b) Přepočítání cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, kromě majetkových účastí v cizí měně, případně položek zajišťujících měnové riziko plynoucí ze smluv, které ještě nejsou vykázány v rozvaze společnosti nebo očekávaných budoucích transakcí, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako "Zisk nebo ztráta z finančních operací".

(c) Pohledávky za bankami

Pohledávky jsou účtovány v pořizovacích cenách. Časové rozlišení úrokových výnosů je součástí účetní hodnoty těchto pohledávek.

FINESKO investiční společnost, a.s.

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2010

(d) Zdanění

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z hospodářského výsledku běžného období připočtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, který je dále upraven o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích.

(e) Spřízněné strany

Spřízněné strany jsou vymezené takto:

- členové představenstva, dozorčí rady a vedoucí zaměstnanci společnosti
- společnosti, v nichž členové orgánu a vedoucí zaměstnanci společnosti drží větší než 10% majetkovou účast
- akcionáři ovládající společnost a společnosti jimi ovládané

3. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2010	2009	2008
Přijaté poplatky za obhospodařování, srážky a přírážky	2 196	54	191
Celkem	2 196	54	191
Provize dealerům	52	0	121
Bankovní poplatky	1	3	8
Celkem	53	3	129

4. ČISTÝ ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

Čistý zisk z finančních operací zahrnuje:

tis. Kč	2010	2009	2008
Realizovaný a nerealizovaný zisk (ztráta) z operací s cennými papíry	568	0	0
Zisk (ztráta) z finančních operací	568	0	0

FINESKO investiční společnost, a.s.

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2010

5. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

Společnost měla k 31. prosinci 2010 ostatní provozní výnosy ve výši 2 tis. Kč a ostatní provozní náklady ve výši 37 tis Kč.

6. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2010	2009	2008
Mzdy a odměny zaměstnanců	668	279	2 082
Sociální a zdravotní pojištění	303	241	770
Mzdy a odměny placené: členům představenstva a dozorčí rady	385	728	1 179
Mezisoučet	1 356	1 248	4 031
Ostatní správní náklady	944	727	4 390
z toho: náklady na audit	12	30	35
právní a daňové poradenství	0	0	695
Celkem	2 300	1 975	8 421

Průměrný počet zaměstnanců společnosti byl následující:

	2010	2009	2008
Zaměstnanci	6	6	6
Členové představenstva společnosti	3	2	2
Členové dozorčí rady	3	3	3

7. MIMOŘÁDNÉ VÝNOSY A NÁKLADY

Společnost neměla v roce 2010 žádné mimořádné náklady ani výnosy.

8. INFORMACE O STRANÁCH SE ZVLÁŠTNÍM VZTAHEM

a) Společnost neposkytla žádné úvěry ani půjčky členům statutárních orgánů, dozorčí rady nebo obdobných orgánů a dále zaměstnancům podílejícím na řízení společnosti

b) Společnost neposkytla žádné záruky za členy statutárních orgánů, dozorčí rady nebo obdobných orgánů a dále zaměstnance podílející se na řízení společnosti,

c) Osoby, které měly v roce 2010 podíl na základním kapitálu větší než 10%:

FINESKO a.s. se sídlem Praha 3, Žižkov, Na Rovnosti 2244/5, PSČ 130 00
IČ: 252 67 655

Mgr. Zdeněk Volný, Bočkova 255, Bystřice nad Pernštejnem
Pokorná Jana, Krohova 2247, Praha 6

FINESKO investiční společnost, a.s.

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2010

Ing. Vít Volhejn, Dvořištská 1458, Praha 9 - Kyje

9. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

Pohledávky za bankami představují zůstatek na běžném účtu ve výši 65 tis. Kč.

10. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

Pohledávky za nebankovními subjekty, tvoří krátkodobé finanční výpomoci společnosti FINESKO, a.s. a FINESKO Invest, a.s.

11. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou

tis. Kč	Reálná hodnota	2010	2009	2008
Podílové listy IMP OPF		5 518	0	0
Celkem		5 518	0	0

12. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	2010	2009	2008
Pohledávky za podílovými fondy (poplatky)	250	0	0
Ostatní aktiva	3	0	245
Celkem	253	0	245

Společnost neměla v r. 2010 ve svém účetnictví nesplacené pohledávky, které jsou považovány za pochybné, a nevytvářela tudíž opravné položky na vrub nákladů.

13. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	2010	2009	2008
Závazky z obchodního styku	144	76	2 299
Ostatní závazky	134	156	193
Celkem	278	232	2 492

FINESKO investiční společnost, a.s.

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2010

11. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Společnost má základní kapitál ve výši 30 mil. Kč, který je plně splacen.

12. NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ, REZERVNÍ FONDY A OSTATNÍ FONDY ZE ZISKU

Neuhrazená ztráta minulých let činí 24 530 tis. Kč. Společnost navrhuje zisk roku 2010 ve výši 370 tis. Kč použit na snížení neuhrazené ztráty minulých let.

13. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK/POHLEDÁVKA

(a) Splatná daň z příjmů

tis. Kč	2010	2009	2008
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	370	-2 292	-8 359
Výnosy nepodléhající zdanění	0	0	0
Daňově neodčitelné náklady	305	633	886
Mezisoučet	675	659	-7 473
Daň vypočtená při použití sazby pro příslušný rok	0	0	0
z toho: daň z mimořádných položek	0	0	0

Společnost vykazuje za rok 2010 nulovou splatnou daň, protože uplatňuje daňovou ztrátu z minulých let.

(b) Odložený daňový závazek/pohledávka

Odložené daně z příjmu jsou počítány ze všech dočasných rozdílů za použití daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny. Odložená daňová pohledávka vyplývající z daňové ztráty minulých let je ve výši 3 674 tis. Kč

Vedení společnosti se domnívá, že úroveň současných a budoucích zdanitelných zisků společnosti nebude s největší pravděpodobností dostatečná k realizaci odložené daňové pohledávky k 31. prosinci 2011 ani v nejbližších letech, a proto se rozhodla o daňové pohledávce neúčtovat.





FINESKO investiční společnost, a.s.

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2010

14. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky nebyly zaznamenány žádné jiné významné události, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2010.

Odesláno dne: 23.3.2011	Razítko a podpis statutárního orgánu:  Ing. Vít Volhejn	Osoba odpovědná za účetnictví  Ing. Jan Drápal	Osoba odpovědná za účetní závěrku  Ing. Jan Drápal
FINESKO investiční společnost, a.s. Na Rovnosti 2244/5 130 00 Praha 3 IČ: 276 47 188 		tel.: +420 602342842	tel.: +420 602342842

Výroční zpráva

Bridge nemovitostního otevřeného podílového fondu, FINESKO investiční společnost, a.s.
zpracovaná k 31.12. 2010

1. Základní údaje

a) název podílového fondu, ISIN

Bridge nemovitostní otevřený podílový fond, FINESKO investiční společnost, a.s. obdržel povolení od České národní banky 27. dubna 2009. Identifikační označení podílového listu je CZ0008473139.

b) údaje o investiční společnosti

fond obhospodařovala FINESKO investiční společnost, a.s., se sídlem Na Rovnosti 2244/5, Praha 3, 130 00, IČ: 276 47 188, zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11488.

c) údaje o portfolio manažerech

Obhospodařováním majetku podílového fondu byl pověřen Ing. Vít Volhejn, tuto činnost vykonává od vytvoření fondu doposud.

Ing. Vít Volhejn, narozen 18.05.1964, bytem Praha 9, Dvořištská 1458, PSČ 198 00, je absolventem ČVUT - fakulta elektrotechnická v Praze v oboru technická kybernetika. Předseda představenstva FINESKO a.s. v letech 2004-2008. Předseda představenstva IMP Leas a.s.(GE Money Auto a.s.) v letech 1994-1999. Dlouhodobá praxe ve finančních společnostech.

d) údaje o depozitáři

Depozitářem fondu Česká spořitelna, a.s. IČ 452 44 782 se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00

e) údaje o osobě, která zajišťuje úschovu majetku

Úschovu majetku zajišťuje depozitář podílového fondu

f) údaje o obchodnících s cennými papíry

V rozhodném období služeb žádného obchodníka s cennými papíry fond nevyužíval

g) identifikace majetku jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu

Majetek fondu se skládá z likvidní složky, která je tvořena bankovními účty a termínovanými vklady a dále z nemovitostní složky. Přehled nemovitostí je uveden v následující tabulce.

Adresa – obec	Adresa – ulice	Parcelní číslo	Katastrální území	Reálná hodnota	Pořizovací cena
Náchod	Raisova 1817	St. 2943/2, St. 2944	Náchod	6 527 tis. Kč	6 527 tis. Kč
Přibyslav	Bechyňovo nám. 3	St. 20	Přibyslav	4 658 tis. Kč	4 658 tis. Kč
Borohrádek		st. 730, st. 731, st. 732, st. 733, st. 957, st. 958, st. 306	Borohrádek	10 541 tis. Kč	10 541 tis. Kč
Lázně Bohdaneč	Na Lužci 658	st. 2153/1, st. 2153/2, st. 2152/2, st. 1144/34	Lázně Bohdaneč	11 019 tis. Kč	11 019 tis. Kč

h) vývoj hodnoty podílového listu



i) údaje o soudních nebo rozhodčích sporech

Žádné soudní ani rozhodčí spory nejsou a nebyly vedeny

2. Zvláštní část výroční zprávy speciálního fondu nemovitostí

(1) informace o nemovitostech

A. Příbrav č.p. 3

1. Druh nemovitosti

budova – dům občanské vybavenosti

Adresa - Příbrav, Bechyňovo nám. č.p. 3

2. Stáří budovy, stav a míra opotřebení

Původní stavba pochází z roku 1880. Část domu je po generální opravě a modernizaci. Pozemky jsou dostatečně zasíťované. Celkový stav objektu je velmi dobrý a odpovídá způsobu užívání. Při použití lineární metody výpočtu opotřebení a předpokládané celkové životnosti 230 roků je míra opotřebení 56,522%.

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování dle ust. §53 odst. 3 písm. a) zákona o kolektivním investování.

4. Způsob a popis využití

Budova je z 99% pronajata a využívána.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje David Wagner na základě smlouvy o správě a údržbě nemovitosti.

6. Popis předkupních, zástavních práv, věcných břemen a dalších omezení nebo závazků týkajících se nemovitosti

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek a budoucích pohledávek do výše 7 250 tis. Kč ve prospěch České spořitelny, a.s., Olbrachtova 1929/62, Praha 4 Krč, 140 00

7. Údaje o znalcích

Před pořízením nemovitosti byly určeni znalci dle §53e odst.1 Zákona č. 189/2004 Sb. o kolektivním investování v platném znění.

8. Označení metody pro ocenění nemovitosti

Ocenění pro účely nabytí nemovitosti bylo provedeno výnosovou metodou. Nemovitost byla pořízena v průběhu roku 2010 a k 31.12.2010 je oceněna cenou pořízení.

B. Kanceláře Náchod

1. Druh nemovitosti

Nebytové jednotky – kanceláře

Adresa – Náchod, Raisova ulice č.p. 1817 , jednotky č. 104,105,106 a 107

2. Stáří budovy, stav a míra opotřebení

Budova byla zkolaudována v roce 1981. Dům je po rekonstrukci. Míra opotřebení stavby zjištěná analytickou metodou je 15,67%.

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování dle ust. §53 odst. 3 písm. a) zákona o kolektivním investování.

4. Způsob a popis využití

Budova je z 100% pronajata a využívána.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Pavel Kvapil člen představenstva FINESKO investiční společnost, a.s.

6. Údaje o znalcích

Před pořízením nemovitosti byly určeni znalci dle §53e odst.1 Zákona č. 189/2004 Sb. o kolektivním investování v platném znění.

7. Označení metody pro ocenění nemovitosti

Ocenění pro účely nabytí nemovitosti bylo provedeno výnosovou metodou. Nemovitost byla pořízena v průběhu roku 2010 a k 31.12.2010 je oceněna cenou pořízení.

C. Výrobní a skladovací haly s ubytovnou Borohrádek

1. Druh nemovitosti

Průmyslový objekt

Ubytovací zařízení

Adresa – Borohrádek čp. 35 a nemovitosti na stavebních pozemcích 730,731,732,733,957a 958

2. Stáří budovy, stav a míra opotřebení

Ubytovna – v průměrném technickém stavu. Míra opotřebení stavby provedená odborným odhadem je 55%, stáří 38 let

Výrobní haly – v průměrném technickém stavu, hlavní hala míra opotřebení 70%, ostatní 50% - 80%, stáří 30 – 35 let

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování dle ust. §53 odst. 3 písm. a) zákona o kolektivním investování.

4. Způsob a popis využití

Budova je z 100% pronajata a využívána.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Pavel Kvapil člen představenstva FINESKO investiční společnost, a.s.

6. Popis předkupních, zástavních práv, věcných břemen a dalších omezení nebo závazků týkajících se nemovitosti

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek a budoucích pohledávek do výše 7 250 tis. Kč ve prospěch České spořitelny, a.s., Olbrachtova 1929/62, Praha 4 Krč, 140 00

7. Údaje o znalcích

Před pořízením nemovitosti byly určeni znalci dle §53e odst.1 Zákona č. 189/2004 Sb. o kolektivním investování v platném znění.

8. Označení metody pro ocenění nemovitosti

Ocenění pro účely nabytí nemovitosti bylo provedeno výnosovou metodou. Nemovitost byla pořízena v průběhu roku 2010 a k 31.12.2010 je oceněna cenou pořízení.

D. Výrobní prostory Lázně Bohdaneč

1. Druh nemovitosti

Průmyslový objekt

Adresa – Na Lužci 658, Lázně Bohdaneč

2. Stáří budovy, stav a míra opotřebení

Stáří budovy je 87 roků, přidružené stavby jsou výrazně mladší. Objekt je v dobrém technickém stavu. Opotřebení činí 50%.

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování dle ust. §53 odst. 3 písm. a) zákona o kolektivním investování.

4. Způsob a popis využití

Budova je z 100% pronajata a využívána.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Pavel Kvapil člen představenstva FINESKO investiční společnost, a.s.

6. Popis předkupních, zástavních práv, věcných břemen a dalších omezení nebo závazků týkajících se nemovitosti

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek dle zástavní smlouvy č.600/037/2010 do výše 26.250 tis. Kč ve prospěch Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, 140 78

Předkupní právo věcné ve prospěch Ekorex – Consult, spol. s r.o. Na Lužci 657, Lázně Bohdaneč

Věcné břemeno spočívající v a) věcné břemeno spočívající v právu umístění, provozování, provádění kontroly, údržby, odstraňování havarijních stavů a oprav horkovodu včetně zařízení pro elektronický přenos dat (dále jen „horkovod“) pod povrchem dotčeného pozemku a v právu přístupu a příjezdu k horkovodu.

b) věcné břemeno spočívající v právu umístění, provozování, provádění kontroly, údržby, odstraňování havarijních stavů a oprav předávací stanice C 038 (dále jen „předávací stanice“) umístěné v dotčené budově v právu přístupu a příjezdu k předávací stanici.

7. Údaje o znalcích

Před pořízením nemovitosti byly určeni znalci dle §53e odst.1 Zákona č. 189/2004 Sb. o kolektivním investování v platném znění.

8. Označení metody pro ocenění nemovitosti

Ocenění pro účely nabytí nemovitosti bylo provedeno výnosovou metodou. Nemovitost byla pořízena v průběhu roku 2010 a k 31.12.2010 je oceněna cenou pořízení.

(2) informace o účasti na nemovitostní společnosti

K 31.12.2010 neměl fond žádnou účast na nemovitostní společnosti

(3) ostatní údaje

Výbor odborníků:

Ing. Dušan Krošlák, narozen 9.3.1963 je absolventem VUT Brno, fakulty stavební. Má mnohaletou praxi jakou soudní znalec a od roku 1994 též jako profesionální odhadce. Již roku 1985 byl jmenován znalcem z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Vlastní koncesní listinu na předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité a podnik. . Ing. Dušan Krošlák byl za člena výboru odborníků určen deponitářem.

JUDr. Jaroslav Kubát, narozen 12.1.1953 je absolventem University Karlovy Praha, kde získal doktorát z pracovního práva. Dále absolvoval na téže fakultě specializační studium „Právní vztahy k nemovitostem“. Dlouholetá praxe v oboru nemovitostí. Již roku 1978 byl jmenován znalcem z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady zvláštní specializace odhady nemovitostí. Vlastní koncesní listinu na předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité. JUDr. Jaroslav Kubát byl za člena výboru odborníků investiční společnosti.

Ing. Jiří Jezbera narozen 29. 4. 1961 je absolventem ČVUT Praha, Fakulta stavební. Má mnohaletou praxi v oblasti projektování staveb. V roce 1994 byl jmenován znalcem z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. V současné době pracuje jako soukromý podnikatel v oborech projektování pozemních staveb a oceňování nemovitostí. Ing. Jiří Jezbera byl za člena výboru odborníků investiční společnosti.

Údaje o všech smlouvách uzavřených nebo plněných v rozhodném období mezi fondem a spřízněnými osobami, pokud plnění přesahuje 5 mil. Kč nebo 15% úhrnné hodnoty majetku fondu

Kupní smlouva na nákup nemovitostí v Náchodě (viz výše nemovitost B) uzavřená se společností Bytový dům Raisova s.r.o.

Kupní smlouva na nákup nemovitostí v Borohrádku (viz výše nemovitost C) uzavřená se společností FINESKO Industry, a.s.

Obchodní firma: BRIDGE nemovitostní otevřený podílový fond.
 FINESKO investiční společnost, a.s.
 Sídlo: Na Rovnosti 5/2244, 130 00 Praha 3
 ISIN: CZ0008473139
 Předmět podnikání: kolektivní investování - podílový fond
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 16. 2. 2011

ROZVAHA
k 31. prosinci 2010

tis. Kč	2010	2009	
AKTIVA			
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	14 555	1 134
	v tom:		
	a) splatné na požádání	755	1 134
	b) ostatní pohledávky	13 800	0
10	Hmotný majetek	36 360	3 495
	z toho: pozemky a budovy pro provozní činnost	0	0
	ostatní	36 360	3 495
11	Ostatní aktiva	85	0
13	Náklady a příjmy příštích období	113	0
Aktiva celkem		51 113	4 629

PASIVA			
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	14 674	0
	v tom:		
	a) splatné na požádání	0	0
	b) ostatní závazky	14 674	0
4	Ostatní pasiva	167	569
5	Výdaje a výnosy příštích období	0	13
9	Emisní ážio	1 205	2
12	Kapitálové fondy	33 517	3 951
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	94	0
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	1 456	94
Pasiva celkem		51 113	4 629

tis. Kč	2010	2009
---------	------	------

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

Podrozvahová aktiva

Podrozvahová pasiva

Příloha uvedená na stranách 1 až 5 tvoří součást této účetní závěrky.

Obchodní firma: BRIDGE nemovitostní otevřený podílový fond,
FINESKO investiční společnost, a.s.
Sídlo: Na Rovnosti 5/2244, 130 00 Praha 3
ISIN: CZ0008473139
Předmět podnikání: kolektivní investování - podílový fond
Okamžik sestavení účetní závěrky: 16. 2. 2011

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
za rok 2010

tis. Kč	2010	2009
1 Výnosy z úroků a podobné výnosy	96	14
2 Náklady na úroky a podobné náklady	117	0
4 Výnosy z poplatků a provizí	125	0
5 Náklady na poplatky a provize	3	1
7 Ostatní provozní výnosy	2 092	86
9 Správní náklady	660	
19 <i>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</i>	<i>1 533</i>	<i>99</i>
23 Daň z příjmů	77	5
24 Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	1 456	94

Příloha uvedená na stranách 1 až 5 tvoří součást této účetní závěrky.

Obchodní firma: BRIDGE nemovitostní otevřený podílový fond.
 FINESKO investiční společnost, a.s.
 Sídlo: Na Rovnosti 5/2244, 130 00 Praha 3
 ISIN: CZ0008473139
 Předmět podnikání: kolektivní investování - podílový fond
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 16. 2. 2011

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
 za rok 2010

tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 18.5.2009	0	0	0	0	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	94	94
Emise podílových listů	0	0	2	0	3 951	0	0	3 953
Zůstatek k 31.12.2009	0	0	2	0	3 951	0	94	4 047
Zůstatek k 1.1.2010	0	0	2	0	3 951	0	94	4 047
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	1 456	1 456
Emise podílových listů	0	0	2 172	0	48 560	0	0	50 732
Odkupy podílových listů	0	0	-969	0	-18 994	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2010	0	0	1 205	0	33 517	0	1 550	36 272

Příloha uvedená na stranách 1 až 5 tvoří součást této účetní závěrky.

BRIDGE nemovitostní, otevřený podílový fond, FINESKO investiční společnost, a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2010

1. OBECNÉ INFORMACE

(a) Popis fondu

BRIDGE nemovitostní, otevřený podílový fond, FINESKO investiční společnost, a.s. (dále jen „fond“) je speciální fond nemovitostí dle § 53 a násl. zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování (dále jen „Zákon“), ve znění pozdějších předpisů. Fond byl zřízen FINESKO investiční společnost, a.s. (dále jen „společnost“) se sídlem Praha 3, Na Rovnosti 2244/5, 130 00. Fond není samostatnou právnickou osobou. Povolení na vytvoření BRIDGE nemovitostního otevřeného podílového fondu, FINESKO investiční společnost, a.s. nabylo právní moci 27. dubna 2009 a bylo vydáno Českou národní bankou.

Společnost je investiční společností ve smyslu platných zákonů a vystupuje jako právnická osoba, která shromažďuje peněžní prostředky právnických a fyzických osob za účelem jejich použití na účasti na podnikání (kolektivní investování).

Členové představenstva byli Ing. Vít Volhejn, Ing. Jan Drápal a Pavel Kvapil.

Členové dozorčí rady byli Prof. Ing. Vladimír Smejkal, CSc. (do 31.1.2010), Ing. Iva Volhejnová a Ing. Michaela Trošková, Mgr. Zdeněk Volný (od 1.2.2010)

Základním dokumentem fondu je statut, který upravuje vzájemná práva a povinnosti mezi podílníky fondu a společností. Peněžní prostředky ve fondu jsou shromažďovány vydáváním podílových listů fondu. takto získané prostředky jsou obhospodařovány společností. Investičním cílem Fondu je zhodnocení vložených prostředků podílníků na základě příjmů založených na provozu, pronájmu a prodeji nemovitostí. Fond se snaží o konzervativní přístup k riziku. Za účelem dosažení investičního cíle bude Fond kupovat nemovitosti a podíly na nemovitostních společnostech. Zisky generované Fondem budou reinvestovány. Snahou Fondu je umožnit podílníkům participovat na nemovitostním trhu který přináší po poklesu cen nové příležitosti pro vyšší zhodnocení.

Depozitářem fondu je na základě uzavřené smlouvy Česká spořitelna, a.s.

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby společnost prováděla odhady, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv k datu sestavení účetní závěrky a nákladů a výnosů v příslušném účetním období. Tyto odhady jsou založeny na informacích dostupných k datu účetní závěrky a mohou se od skutečných výsledků lišit.

(b) Východiska pro přípravu účetní závěrky

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem o účetnictví a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Tato účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou MF ČR č. 501 ze dne 6. listopadu 2002, ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a jiné finanční instituce.

Částky v účetní závěrce jsou zaokrouhleny na tisíce českých korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

2. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Účetní závěrka společnosti byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

(a) Den uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, popř. inkasa z účtu klienta, den příkazu na korespondenta k provedení platby, den zúčtování příkazů společností s clearingovým centrem ČNB, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé od korespondenta společnosti (zprávou se rozumí zpráva v systému SWIFT, avízo společností, převzaté medium, výpis z účtu, popř. jiné dokumenty), den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, devizami, opcemi popř. jinými deriváty, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den zapsání změny v katastru nemovitostí, den převzetí hodnot do úschovy.

(b) Přepočet cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, kroměmajetkových účastí v cizí měně, případně položek zajišťujících měnové riziko plynoucí ze smluv, které ještě nejsou vykázány v rozvaze společnosti nebo očekávaných budoucích transakcí, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako "Zisk nebo ztráta z finančních operací".

(c) Pohledávky za bankami

Pohledávky jsou účtovány v pořizovacích cenách. Časové rozlišení úrokových výnosů je součástí účetní hodnoty těchto pohledávek.

(d) Zdanění

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z hospodářského výsledku běžného období připočtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, který je dále upraven o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích.

(e) Úvěry a půjčky

Fond může přijímat úvěry a půjčky za podmínek stanovených v Zákoně. Úvěry a půjčky jsou účtovány v nominální hodnotě.

(f) Vlastní kapitál fondu

Prodejní cena podílového listu je vypočítána jako podíl vlastního kapitálu fondu a příslušného počtu podílových listů. Emisní ážio představuje rozdíl mezi nominální hodnotou všech podílových listů a jejich aktuální hodnotou ke dni jejich vydání nebo odkupu.

3. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

3.1. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

Pohledávky za bankami představují zůstatek na běžných účtech a termínovaných vkladech.

tis. Kč	2010	2009
Běžné účty	755	1 134
Termínované vklady	13 800	
Celkem	14 555	1 134

3.2. HMOTNÝ MAJETEK

Hmotný majetek ve výši 36 360 tis. Kč představují budovy pro neprovozní činnost (32 763 tis. Kč) a budovy pro neprovozní činnost ve stavu pořízení (3 596 tis. Kč).

3.3. OSTATNÍ AKTIVA A NÁKLADY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Ostatní aktiva ve výši 85 tis. Kč představují naběhlé úroky z termínovaných vkladů a pohledávky za klienty.

Náklady příštích období představují již zaplacené poplatky za zpracování úvěrů.

3.4. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM A DRUŽSTEVNÍM ZÁLOŽNÁM

Závazky vůči bankám ve výši 14 674 tis. Kč představují přijaté úvěry na pořízení nemovitostí.

3.5. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	2010	2009
Závazky vůči investiční společnosti	69	0
Nespárované podílové listy – závazky vůči podílníkům	5	550
Přijaté provozní zálohy	16	13
Závazky vůči státnímu rozpočtu – daňové závazky	77	5
Celkem	167	568

BRIDGE nemovitostní, otevřený podílový fond, FINESKO investiční společnost, a.s.

Příloha účetní závěrky
Ke dni 31.12.2010

3.6. KAPITÁLOVÉ FONDY, EMISNÍ ÁŽIO

Kapitálové fondy představují vydané podílové listy. Jmenovitá hodnota podílového listu je 1 Kč. Vydávání podílových listů fondu podílníkům bylo zahájeno dne 4. června 2009.

	Počet podílových listů	Nominální hodnota (tis. Kč)	Emisní ážio/disážio (tis. Kč)
Podílové listy vydané	3 950 910	3 951	2
Podílové listy odkoupené	0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2009	3 950 910	3 951	2
Podílové listy vydané	48 560 211	48 560	2 172
Podílové listy odkoupené	18 994 241	18 994	969
Zůstatek k 31. 12. 2010	33 516 880	33 517	1 205

3.7. ČISTÉ ÚROKOVÉ VÝNOSY

Čisté výnosy z úroků zahrnují:

	2010	2009
Úroky z BÚ, TV	96	14
Přijaté úroky celkem	96	14
Úroky z úvěrů	117	0
Placené úroky celkem	117	0
Čisté úrokové výnosy celkem	-21	14

3.8. VÝNOSY A NÁKLADY Z POPLATKŮ A PROVIZÍ

Výnosy z poplatků a provizí jsou tvořeny srážkou při zpětném prodeji podílových listů. Náklady pak tvoří bankovní poplatky.

3.9. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

Výnosy ve výši 2 092 tis. Kč představují výnosy z pronajímaných nemovitostí.

3.10. SPRÁVNÍ NÁKLADY

Správní náklady ve výši celkem 660 tis. Kč představují náklady na správu (obhospodařování) fondu ve výši