

# Výroční zpráva - účetní rok 2004

## Obsah

---

I.	Profil společnosti - základní údaje o emitentovi	2
II.	Údaje o základním kapitálu	2
III.	Údaje o cenných papírech	2
IV.	Údaje o činnosti	3
V.	Údaje o majetku a finanční situaci emitenta	4
VI.	Údaje o statutárních a dozorčích orgánech emitenta	5
VII.	Údaje o osobách odpovědných za ověření účetní závěrky	6
	Příloha A - Zpráva představenstva za rok 2004 pro řádnou valnou hromadu 19.4.2005	7
	Příloha B - Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou os. podle §66a odst. 9 Obch.zák.	8
	Příloha C - Auditovaná účetní závěrka včetně zprávy auditora za rok 2004	9
	Zpráva o soudech	10

Veškeré dokumenty a materiály, které jsou uváděny ve výroční zprávě, včetně výroční zprávy samé, jsou k nahlédnutí v sídle společnosti, na internetové adrese společnosti ([www.redash.cz](http://www.redash.cz)) a na zákonem stanovených místech, jak bylo uveřejněno současně s pozvánkou na řádnou valnou hromadu v Lidových novinách

## I. Profil společnosti - základní údaje o emitentovi

---

Obchodní firma :	<b>REDASH, a.s.</b>
Identifikační číslo:	44 01 20 80
Sídlo společnosti:	Branická 43, č.p. 26, Praha 4, PSČ 147 00
Právní forma:	akciová společnost
Datum vzniku:	27. listopadu 1991
Předmět činnosti:	<ul style="list-style-type: none"><li>- koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej (vyjma činností uvedených v příl. 1,2,3 zák.č. 455/1991 Sb.)</li><li>- činnost organizačních a ekonomických poradců</li><li>- zprostředkovatelská činnost v oblasti obchodu a služeb</li><li>- pronájem vlastních nemovitostí s poskytováním jiných než základních služeb spojených s pronájmem.</li><li>- poskytování software</li><li>- automatizované zpracování dat</li><li>- reklamní činnost</li><li>- vydavatelská činnost</li></ul>
Zapsaná :	v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 3886

Charakter společnosti, její organizační struktura, podmínky hospodaření a další náležitosti se řídí stanovami a platnými právními předpisy.

## II. Údaje o základním kapitálu

---

V uplynulém období roku 2004 nedošlo k žádným změnám v základním kapitálu. Poslední změnou, uskutečněnou v roce 1997, bylo snížení základního kapitálu z původní hodnoty 295.848.000,- Kč na polovinu z důvodu pokrytí ztráty z předchozích účetních období.

Společnost REDASH,a.s. nenabyla žádné vlastní účastnické cenné papíry a ani společnost XODAX,a.s. nenabyla žádné účastnické cenné papíry společnosti REDASH, a.s.

Společnost REDASH, a.s. je ovládající osobou společnosti XODAX, a.s., která je její dceřinou společností ovládanou 83,9 % podílem na základním kapitálu.

Největším akcionářem, který se stal v roce 2001 ovládající osobou společnosti REDASH, a.s., je Ing. Vlastimil Jiřík. K 31.12.2004 vlastnil celkem podíl 86,2 % na základním kapitálu společnosti.

## III. Údaje o cenných papírech

---

Na počátku roku 2001 měla společnost akcie znějící na majitele v zaknihované podobě, které byly veřejně obchodovatelné. Rozhodnutím MF ČR čj. 103/40858/1997 ze dne 23.6.1997 byl akciím společnosti přidělen ISIN: CZ0009090809. Akcie bylo možné převádět v SCP nebo prostřednictvím obchodníka s cennými papíry nebo v RM-Systému.

Valná hromada dne 24.11.2000 rozhodla o zrušení registrace (dříve veřejné obchodovatelnosti) akcií společnosti. Po splnění všech požadavků kladených zákonem při rušení registrace akcií na veřejných trzích, byl společnosti Komisí pro cenné papíry odejmut ISIN a následně ji RM-Systém, jako poslední trh, na kterém byla obchodována, vyloučil z obchodování k datu 31.8.2001.

Valná hromada dne 4.10.2001 rozhodla o změně podoby akcií společnosti ze zaknihovaných na listinné. Součástí rozhodnutí valné hromady byl i způsob výměny akcií tak, že každý akcionář, který vlastní více než dvě akcie, obdrží jednu hromadnou listinu nahrazující jím vlastněný počet akcií.

Akcionáři vlastníci jednu nebo dvě akcie obdrží jednotlivé akcie společnosti. Akcionáři byli dne 2.11.2001 vyzváni zákonem stanoveným způsobem (inzerátem v Lidových novinách) k převzetí svých akcií v termínu do jednoho roku. Následně byli pak na tuto skutečnost upozorněni i dopisem od představenstva společnosti. Vzhledem k neustálému zájmu akcionářů o vyzvednutí akcií byla lhůta pro vyzvednutí akcií prodloužena a o jejím případném dalším prodloužení bude rozhodovat i valná hromada v roce 2005.

Zajištění výkonu majetkových práv akcionářů spojených s akciemi společnosti zajišťuje společnost vlastními prostředky.

Se všemi akciemi společnosti jsou spojena stejná práva, která se řídí obchodním zákoníkem. Na jednu akcii připadá jeden hlas pro hlasování na valné hromadě, v případě výplaty dividend nebo likvidačního zůstatku se každá akcie podílí na výplatě stejným podílem, který je roven podílu akcie na základním kapitálu.

Za rok 2004 nevzniká právo na výplatu dividendy, neboť dle stanov společnosti musí být dosažený zisk nejprve použit k pokrytí ztrát z minulých účetních období.

Celý objem emise akcií (100 % základního kapitálu) je umístěn mezi veřejností.

K 31. 12. 2004 měla tedy společnost všechny akcie znějící na majitele v listinné podobě, které nebyly registrované na veřejném trhu. Základní kapitál společnosti činí v současné době 147.924.000,- Kč a je rozdělen na 295.848 ks akcií o jmenovité hodnotě 500,- Kč.

#### IV. Údaje o činnosti

Společnost se ve své činnosti zaměřuje především na poskytování služeb své dceřinné společnosti a dalším společnostem převážně na základě uzavřených smluv. Jednalo se mimo jiné o smlouvy o zprostředkování úvěrů a smlouvy o zajištění správy společnosti. Dále se pak společnost v roce 2004 zaměřila v souladu s rozhodnutím valné hromady na zhodnocení investice do nemovitosti, k jejímuž nákupu došlo počátkem roku 2000. V roce 2002 došlo k nákupu dalších nemovitostí - bytů. Činnost společnosti se nadále také zaměřuje na analýzu možností poskytování služeb v oblasti nových informačních technologií. Největší částí, co do objemu, je investice do dceřinné společnosti, která se zaměřuje na obchody s cennými papíry a na zhodnocování volných finančních prostředků prostřednictvím půjček a úvěrů třetím osobám.

Tržby v posledních třech letech jsou uvedeny v následující tabulce (v tis. Kč) :

Rok	2004	2003	2002
Prodej CP	-	-	-
Služby	4.401	4 076	4 218
Zprostředkování	8.238	912	647
Nájemné vč. služeb	4.292	3 143	3 478

V současnosti je společnost účastníkem konkursního řízení prohlášeného na úpadce VMV, a.s. (IČ: 64948757), vůči kterému uplatňuje pohledávku v celkové výši 5.857 tis. Kč. Na tuto pohledávku jsou v účetnictví vytvořeny opravné položky ve výši 100 %.

V běžném účetním období roku 2004 společnost investovala do oprav a rekonstrukcí vlastní nemovitosti v rozsahu 1.201 tis. Kč a do zhodnocení nemovitosti 1.289 tis. Kč. K nejvýznamnějším investicím patřily v předchozích třech účetních obdobích :

2002	Opravy a rekonstrukce	485 tis. Kč
	Nákup nemovitostí - byty	5 211 tis. Kč
2003	Opravy a rekonstrukce	5.691 tis. Kč
2004	Opravy a rekonstrukce	2.490 tis. Kč

V současnosti má společnost podstatnou většinu svých prostředků nainvestovanou do své dceřinné společnosti XODAX, a.s. a do nemovitostí zakoupených počátkem roku 2000 a 2002 (viz. tabulka výše). Veškeré investice jsou financovány z vlastních zdrojů nebo z půjček od dceřinné společnosti XODAX, a.s. Na okamžité pokrytí provozních nákladů využívala společnost v roce 2003 úvěr od Komerční banky, který byl na počátku roku 2004 splacen.

Případné volné zdroje společnost hodlá investovat buď do nákupu dalších nemovitostí, nebo do nemovitostí již vlastněných. Další možností je pak investice v oblasti informačních technologií a internetu.

Společnost měla v roce 2004 v průměru 11 zaměstnanců. Mzdové náklady činily za rok 2004 cca 3.517 tis. Kč, náklady na sociální zabezpečení cca 1.231 tis. Kč.

Stav pracovníků	Stav k 31.12.2004	Stav k 31.12.2003	Stav k 31.12.2002
Průměrný počet zaměstnanců	11	10	10
Řídící pracovníci	1	1	1
Osobní náklady ( v tis. Kč)	5.195	4.458	4.095
Z toho mzdy	3.517	2.976	2.677
soc. a zdrav. pojištění	1.231	1.041	937
ostatní soc. náklady	63	57	57

Během účetního období 2004 nebyly poskytnuty půjčky členům orgánů, řídícím pracovníkům ani zaměstnancům společnosti. Rovněž nebyly uskutečněny žádné významné obchody, úvěry, záruky za úvěry a jiné peněžní vztahy mezi emitentem a těmito osobami.

V budoucím vývoji společnosti se předpokládá pokračování v činnosti tak, jak probíhala doposud.

## V. Údaje o majetku a finanční situaci emitenta

K 31. 12. 2004 vykazuje společnost základní kapitál ve výši 147.924.000,- Kč tvořený 295.848 ks akcií na majitele v nominální hodnotě 500,- Kč.

Za rok 2004 dosáhla společnost zisku ve výši 8.314 tis. Kč.

V roce 2005 se očekává zisk v rozmezí 3 - 4 mil. Kč, který by umožnil následně snížit ztrátu z minulých let a v následujícím 1 - 2 letech pak úplné uhrazení ztráty z minulých let.

Vývoj hodnoty vlastního kapitálu a hospodářských výsledků je uveden v následující tabulce :

Rok	31.12.2004	31.12.2003	31.12.2002
Základní kapitál (v tis. Kč)	147 924	147 924	147 924
Jmenovitá hodnota akcie (v Kč)	500	500	500
Vlastní kapitál (v tis. Kč)	143.122	134 808	142 969
Hodnota VK na 1 akcii (v Kč)	484	456	483
Hospodářský výsledek (v tis. Kč)	8.314	-8 161	3 160
HV na 1 akcii (Kč)	28.10	-27,59	10,68
Majetek na 1 akcii (v Kč) po úpravě*	549	546	483

\*V posledním řádku tabulky je zohledněna skutečnost, že v účetnictví se hodnota podílu na dceřinné společnosti uvádí maximálně ve výši pořizovací (nominální) hodnoty tj. 120.000 tis. Kč, ale hodnota vlastního kapitálu dceřinné společnosti připadající na vlastněný podíl je 139.334 tis. Kč.

V žádném z uváděných období nebyla vyplacena žádná dividenda, neboť případné zisky byly použity ke krytí ztrát z minulých účetních období.

Většina majetku společnosti ( ~ 80%) je investována do dceřinné společnosti XODAX, a.s., se sídlem Praha 4, Branická 43, č.p. 26, PSČ 147 00, ve které společnost vlastní 83,9 % základního kapitálu. Společnost XODAX, a.s. se zabývá především poskytováním půjček a úvěrů z vlastních zdrojů a dále pak zprostředkováním obchodů s cennými papíry a případně obchody s cennými papíry na vlastní účet. Základní kapitál XODAXu byl v roce 2003 navýšen třetí osobou a je v současnosti 143.000 tis. Kč a je celý splacen. Společnost XODAX, a.s. v účetním období vytvořila 60% opravnou položku k úvěrům a úrokovému příslušenství společnosti Mamologické centrum Ústeckého kraje, s.r.o. z důvodu nejistoty jejich úplného splacení. Dále vytvořila společnost opravnou položku k hodnotě ovládané dceřinné společnosti Česká půjčovna, a.s. na skutečnou hodnotu vlastního kapitálu této společnosti. Za rok 2004 dosáhla společnost XODAX, a.s. účetní ztrátu ve výši 1.216 tis. Kč před zdaněním. Po zdanění je tato ztráta 2.628 tis. Kč. Většina majetku společnosti je investována do projektů v oblasti stavebnictví formou půjček a úvěrů poskytnutých společností na základě obchodních smluv.

## **VI. Údaje o statutárních a dozorčích orgánech emitenta**

---

Nejvyšším orgánem společnosti je valná hromada. Zasedání se koná nejméně jednou za rok a svolává jej představenstvo.

Statutárním orgánem společnosti, který řídí její činnost a jedná jejím jménem, je tříčlenné představenstvo. Představenstvo je voleno a odvoláváno dozorčí radou.

Kontrolním orgánem společnosti, který dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti, je tříčlenná dozorčí rada. Dozorčí rada je volena a odvolávána valnou hromadou.

Za společnost je oprávněn jednat a listiny podepisovat samostatně předseda představenstva.

### **Složení představenstva v průběhu roku 2004:**

Předseda představenstva :	RNDr. Jan Materna, Ph.D.
Člen představenstva :	Mgr. Pavel Samek
Člen představenstva :	Martin Stašek

### **Složení dozorčí rady v průběhu roku 2004:**

Předseda dozorčí rady :	Václav Jiřík
Člen dozorčí rady :	Eva Nováková
Člen dozorčí rady :	Renata Reichmanová

Celkem v roce 2004 obdrželi členové představenstva a dozorčí rady 384.000,- Kč jako odměnu za výkon funkce. Tuto částku odsouhlasila řádná valná hromada dne 19.4.2002. Jednotlivě za orgány to pak činí 240.000,- Kč ročně představenstvo a 144.000,- Kč dozorčí rada.

Společnost nemá ve svém majetku žádné vlastní akcie ani akcie, zatímní listy, či obchodní podíly ovládající osoby.

Společnost neposkytlá žádné úvěry ani půjčky členům představenstva ani členům dozorčí rady. Rovněž za ně neposkytlá žádné ručení, zajištění či jiná plnění.

Zaměstnanci se mohou na základním kapitálu společnosti podílet stejně jako každý jiný akcionář společnosti. Společnost neposkytuje svým zaměstnancům žádné výhody ani omezení ve vztahu k nabývání akcií společnosti.

## **VII. Údaje o osobách odpovědných za ověření účetní závěrky**

---

**Auditor :** AUDIT PLUS s.r.o., člen Nexia International  
Ing. Jakub Kovář, dekret KAČR č. 1959  
**Sídlo :** Žerotínova 35, Praha 3, PSČ 130 00  
**IČ :** 48117013  
**Dekret KAČR č.:** 096  
**Ověřená období :** 2004

### **Výrok auditora :**

Účetní závěrka podává ve všech významných ohledech věrný a poctivý obraz aktiv, závazků a vlastního kapitálu a finanční situace společnosti REDASH, a.s. k 31. prosinci 2004, výsledku jejího hospodaření za rok 2004 v souladu se zákonem o účetnictví a ostatními příslušnými předpisy České republiky.

*Vážení akcionáři,*

předkládáme Vám zprávu představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu majetku společnosti REDASH, a.s., ve které bychom Vás chtěli seznámit s hospodářskými výsledky společnosti dosaženými při své činnosti v roce 2004.

I v tomto roce se podařilo vedení společnosti udržet výsledky hospodaření v mezích daných prostředím, ve kterém se pohybujeme, a udržet stávající majetek společnosti na maximální možné úrovni.

K nejvýznamnějším investicím v uplynulém roce patřily jednoznačně investice do rekonstrukce a oprav vlastní nemovitosti na Praze 1. Jednalo se především o opravu a rekonstrukci hlavní budovy a bytů ve dvorním traktu včetně všech rozvodů a sítí. Nejvýznamnější vliv na vytvořený hospodářský výsledek měla provize za zprostředkování obchodu s nemovitostí, která byla v souladu se smlouvou zaúčtována celá do účetního období 2004. Skutečně byla ale zaplacená pouze přibližně polovina a druhá část bude doplacená pravděpodobně do konce roku 2009. Vzhledem ke skutečnosti, že v účetnictví se hodnota podílu na dceřinné společnosti uvádí maximálně ve výši pořizovací (nominální) hodnoty tj. 120.000 tis. Kč, ale hodnota vlastního kapitálu dceřiné společnosti připadající na vlastněný podíl je 139.334 tis. Kč, je nutné posuzovat majetek připadající na jednu akcii po započtení skutečné hodnoty připadající na podíl v dceřiné společnosti. Po tomto zohlednění je možné konstatovat, že při hospodaření v roce 2004, hodnota majetku na akcii vzrostla. Tržní cena akcií společnosti je dána pouze jedinou nabídkou na koupi akcií společnosti, která je společnosti známa, a činí 55,70 Kč.

Z hlediska vnitřních změn společnosti je na místě připomenout především konání řádné valné hromady společnosti dne 19.4.2004. Na základě rozhodnutí valné hromady ze dne 4.10.2001 o změně podoby akcií ze zaknihovaných na listinné a následné výzvy akcionářům ze dne 2.11.2001 v Lidových novinách byly vydávány listinné akcie společnosti jejím akcionářům. Na valné hromadě v roce 2005, bude předložen k projednání návrh na prodloužení lhůty pro vyzvednutí listinných akcií společnosti o další rok.

Pokračující změny doznává i dosavadní struktura akcionářů - nadále pokračuje tendence k postupné koncentraci rozdrobené účasti původních akcionářů z 1. kola kupónové privatizace a vytváření skupiny akcionářů vlastníků vyšší, a v zásadě rozhodující podíl na základním kapitálu společnosti. Koncem roku 2001 došlo k ovládnutí společnosti jediným akcionářem Ing. Vlastimilem Jiříkem.

Závěrem nám dovolu, vážení akcionáři, poděkovat za projevenou důvěru a zároveň vyjádřit přesvědčení, že v příštím roce dojde opět k ještě příznivějšímu vývoji hospodářského výsledku. Konkrétní bližší údaje a výsledky hospodaření za uplynulé účetní období jsou obsahem výroční zprávy společnosti za rok 2004, která je nedílnou součástí této zprávy.

V Praze dne 17.3.2005

RNDr. Jan Materna, Ph.D.  
předseda představenstva

## Příloha B - Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou podle §66a odst. 9 Obch.zák.

Tato zpráva se zpracovává za účetní období 1.1.2004 až 31.12.2004.

Ovládaná osoba :        firma : REDASH, a.s.  
                              IČ : 44 01 20 80  
                              sídlo : Branická 43, č.p. 26, Praha 4, PSČ 147 00  
                              zapsaná : u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 3886

Ovládající osoba :     Ing. Vlastimil Jiřík  
                              podíl k 31.12.2004: 86,2 % základního kapitálu

V účetním období probíhalo plnění podle smlouvy o zajištění rozeslání kupní ceny mezi společností REDASH, a.s. a jejím hlavním akcionářem Ing. Vlastimilem Jiříkem uzavřené v roce 2001. Cílem této smlouvy bylo zajištění výplaty kupní ceny v souvislosti s návrhem na koupi akcií společnosti od akcionářů, kteří o tento prodej projevili zájem, který učinil Ing. Vlastimil Jiřík. Vzhledem ke skutečnosti, že společnost nemohla poskytnout osobní údaje o ostatních akcionářích jednomu akcionáři, uzavřela výše zmíněnou smlouvu s tím, že rozeslání zajistí. Veškeré náklady vzniklé s rozesláním hradí Ing. Vlastimil Jiřík a současně vyplatí společnosti smluvní odměnu ve výši pro takovéto služby obvyklou u externích společností, které se takovouto činností zabývají. Ovládané osobě nevznikla z této smlouvy žádná újma.

Dále má ovládající akcionář uzavřenou pracovní smlouvu se společností za podmínek (včetně mzdy) stejných jako další zaměstnanci.

Ovládaná osoba nemá uzavřeny žádné další smlouvy s osobou ovládající ani s osobami propojenými.

V Praze 17.3.2005

RNDr. Jan Materna, Ph.D.  
předseda představenstva



## **Auditorská zpráva**

*pro akcionáře společnosti REDASH, a.s.*

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **REDASH, a.s.**, se sídlem: Branická 43, 147 00, Praha 4, IČ: 44012080 k 31. prosinci 2004. Předmět podnikání společnosti je uveden v příloze účetní závěrky. Za sestavení účetní závěrky je odpovědný statutární orgán společnosti. Naší úlohou je vydat na základě auditu výrok k této účetní závěrce.

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

**Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává ve všech významných ohledech věrný a poctivý obraz aktiv, závazků a vlastního kapitálu a finanční situace společnosti REDASH, a.s. k 31. prosinci 2004, výsledku jejího hospodaření za rok 2004 v souladu se zákonem o účetnictví a ostatními příslušnými předpisy České republiky.**

Ověřili jsme soulad informací o auditované společnosti za uplynulé období uvedených ve výroční zprávě s ověřovanou účetní závěrkou. Podle našeho názoru jsou tyto informace ve všech významných ohledech v souladu s touto účetní závěrkou, z níž byly převzaty.

Současně byla ověřena správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami, která tvoří součást výroční zprávy. Za úplnost a správnost této zprávy odpovídá statutární orgán společnosti. Při tomto ověření jsme nezjistili významné nesprávnosti.

V Praze dne 18.března 2005



Ing. Jakub Kovář  
auditor č. osvědčení 1959



AUDIT PLUS s.r.o.  
auditorská společnost č. osvědčení 96  
Žerotínova 35, Praha 3, 130 00

**REDASH, akciová společnost**

se sídlem Praha 4, Branická 43, č.p. 26  
zapsaná u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 3886

IČO: 44 01 20 80

TEL: 44466072, 44461791, 44466191

E-MAIL : redash@redash.cz

---

AUDIT PLUS s.r.o.

Žerotínova 35, Praha 3, 130 00

Ing. Jiří Maroušek

Společnost REDASH, a.s. nevedla v roce 2004 a ani nevede v současnosti žádné soudní spory, které by mohly významně ovlivnit výši jejího majetku.

V Praze 17.3.2005

RNDr. Jan Materna, Ph.D.

předseda představenstva