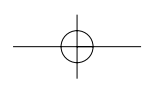
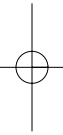




# 2002 výroční zpráva

MasterCard  
  
**Banka roku  
2002**

  
**Českomoravská  
stavební spořitelna**  
Na těchto základech můžete stavět



**OBSAH**

Profil ČMSS .....	5
ČMSS v číslech .....	5
Kvantitativní ukazatele k 31. prosinci 2002 .....	5
Úvodní slovo předsedy představenstva .....	7
Představenstvo .....	8
Dozorčí rada .....	9
Akcionáři .....	10
Hospodářské prostředí .....	11
• Celková ekonomická situace .....	11
• Situace v oblasti bydlení a nemovitostí .....	12
• Trh stavebního spoření v České republice .....	16
Obchodní a hospodářské výsledky ČMSS .....	17
• Obchodní výsledky .....	17
• Hospodářské výsledky .....	20
• Pozitivní image .....	20
• Výhled do roku 2003 .....	21
Obchodní síť ČMSS .....	22
Výrok auditora .....	25
Rozvaha k 31. prosinci 2002 .....	26
Výkaz zisku a ztráty za rok 2002 .....	29
Přehled o změnách ve vlastním kapitálu za rok 2002 .....	30
Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2002 .....	31
Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami .....	59



2002 výroční zpráva

4  
5

MasterCard  
**Banka roku**  
2002

**PROFIL ČMSS**

Jméno: .....	Českomoravská stavební spořitelna, a.s.
Sídlo: .....	Vinohradská 3218/169, 100 17 Praha 10
Telefon (ústředí): .....	00420 225 221 111
Fax (ústředí): .....	00420 225 225 999
E-mail: .....	info@cmss.cz
Internet: .....	www.cmss.cz
Kód banky: .....	7960
IČO: .....	49241397
DIČ: .....	001-49241397
Datum založení: .....	26. června 1993
Datum zahájení obchodní činnosti: .....	8. září 1993
Právní forma: .....	akciová společnost
Akcionáři: .....	Československá obchodní banka, a.s. (55 %) Bausparkasse Schwäbisch Hall AG (45 %)
Kapitálové účasti: .....	České nemovitosti, a.s. Revoluční 3, Praha 1 (30 %)
Vlastní pobočky: .....	Brno, České Budějovice, Ostrava, Plzeň, Ústí nad Labem

**ČMSS V ČÍSLECH**

Stav k 31. prosinci	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Počet nově uzavřených smluv .....	256 749	229 876	272 120	312 704	437 851	557 588	560 490
Vklady klientů v mld. Kč .....	14,3	24,4	32,7	34,7	40,1	48,7	64,0
Počet platných smluv (spořicí a úvěrové) .....	652 149	811 177	973 243	1 095 572	1 328 011	1 652 561	1 890 555
Počet platných úvěrů a překlenovacích úvěrů ...	13 761	56 384	101 266	148 968	185 550	217 232	256 679
Základní kapitál v mil. Kč .....	500	700	1 000	1 500	1 500	1 500	1 500
Bilanční suma v mld. Kč .....	15,5	26,7	38,3	41,0	47,1	56,1	72,0
Zisk netto běžného období v mil. Kč .....	375	808	1 511	962	412	515	680

**KVANTITATIVNÍ UKAZATELE K 31. PROSINCI 2002**

1. Kapitálová přiměřenost (%) .....	14,58
2. Velikost Tier 1 (tis. Kč) .....	3 451 722
3. Velikost Tier 2 a Tier 3 (tis. Kč) .....	122 831
4. Souhrn odčitatelných položek od Tier 1 a Tier 2 (tis. Kč) .....	101 731
5. Celková výše kapitálu (tis. Kč) .....	3 472 822
6. Kapitálový požadavek A (tis. Kč) .....	1 905 669
7. Kapitálový požadavek B (tis. Kč) .....	0
8. Rentabilita průměrných aktiv (ROAA) (%) .....	1,09
9. Rentabilita průměrného vlastního kapitálu (ROAE) (%) .....	17,12
10. Průměrná aktiva na jednoho zaměstnance (tis. Kč) .....	122 330,43
11. Správní náklady na jednoho zaměstnance (tis. Kč) .....	1 627,96
12. Čistý zisk na jednoho zaměstnance (tis. Kč) .....	1 336,72



2002 výroční zpráva

6

MasterCard  
**Banka roku**  
2002

## ÚVODNÍ SLOVO PŘEDSEDY PŘEDSTAVENSTVA



Českomoravská stavební spořitelna má za sebou další mimořádně úspěšný rok. Rekordním počtem nových smluv o stavebním spoření potvrdila svoji pozici nejoblíbenější stavební spořitelny na českém trhu. Především však ohromným nárůstem úvěrových obchodů dala jednoznačný signál, že je největším poskytovatelem úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů, které klientům umožňují realizovat jejich bytové záměry.

ČMSS na českém trhu působí bezmála deset let. Po celou dobu hrála roli lídra tohoto specifického oboru. Za prvními deseti roky své činnosti se můžeme ohlédnout s uspokojením. Důvodem jsou nejen obchodní a hospodářské výsledky, kterých ČMSS dosáhla, ale i celá řada prestižních ocenění a titulů; z poslední doby například titul Stavební spořitelna roku 2002.

Tím nejcennějším pro ČMSS je však důvěra a spokojenost klientů. Proto zůstává naší prioritou profesionální klientský servis, odborné poradenství a individuální přístup k řešení nejrůznějších záměrů a potřeb klientů. I nadále budeme rozvíjet tyto atributy, které nám v minulých letech umožnily stát se vedoucí stavební spořitelnou na trhu stavebního spoření.

Rámcové podmínky pro naši činnost se poměrně rychle mění. Po téměř deseti letech fungování stavebního spoření se potenciál trhu postupně vyčerpává. V důsledku toho sílí konkurenční tlak. Úrokové míry na peněžních a kapitálových trzích překonávají historická minima. V neposlední řadě je potřeba zmínit dlouhodobou diskusi o budoucí podobě stavebního spoření. Je důležité si uvědomit, že důvody pro uvažované úpravy nespočívají v systému samotném, ale v jeho vnějším prostředí. Není zpochybňován význam, který stavební spoření má v oblasti financování bydlení. Důvodem pro navrhované změny je především stav veřejných financí. Důležitou roli také hraje výrazný pokles úrokových sazeb na finančních trzích.

Stavební spořitelny se této diskuse aktivně účastní. Naším cílem je vyjednat pro stavební spoření takové podmínky, aby byla zachována stabilita a funkčnost systému. Stavební spoření bude i v budoucnu hrát nepochybně stěžejní úlohu v individuálním financování bytových záměrů. Jeho výsledkem budou další statisíce nových a zrekonstruovaných rodinných domů a bytů.

Děkuji zaměstnancům a externím spolupracovníkům za dobře odvedenou práci v roce 2002. Naším klientům děkuji za jejich důvěru a přízeň. Jméno ČMSS je dnes synonymem důvěryhodné, silné, stabilní, moderní a klientsky orientované banky. Jsem přesvědčen o tom, že máme všechny předpoklady, být úspěšní i nadále.

Ing. Pavel Strnad  
předseda představenstva

## PŘEDSTAVENSTVO



Předseda

**Ing. Pavel Strnad**

(člen představenstva od 1. května 2002; předseda představenstva od 1. října 2002)

Úsek Řízení a ekonomika

Předpoklady pro výkon funkce: VŠ vzdělání a rozsáhlá praxe

Členství v orgánech jiných společností: žádné

Členové

**Walter Böhm**

(člen představenstva od 17. dubna 1998;

místopředseda představenstva od 8. ledna 2003)

Úsek Spoření a správa klientských účtů, úvěry a organizace

Předpoklady pro výkon funkce: SŠ vzdělání a rozsáhlá praxe

Členství v orgánech jiných společností: žádné

**Hans-Dieter Funke** (do 31. prosince 2002)

Úsek Marketing a odbyt

Předpoklady pro výkon funkce: SŠ vzdělání a rozsáhlá praxe

Členství v orgánech jiných společností: žádné

**Dr. Petr Kielar** (od 22. listopadu 2000)

Úsek Podnikatelské plánování, hospodářská správa a IT

Předpoklady pro výkon funkce: VŠ vzdělání a rozsáhlá praxe

Členství v orgánech jiných společností: žádné

**Ing. František Šejnoha** (do 30. dubna 2002)

Úsek Řízení a ekonomika

Předpoklady pro výkon funkce: VŠ vzdělání a rozsáhlá praxe

Členství v orgánech jiných společností: žádné

**DOZORČÍ RADA**

- Předseda**
- Dr. Alexander Rudolf Otto Erdland** (od 13. prosince 1999)  
 Předseda představenstva  
 Bausparkasse Schwäbisch Hall AG  
 Předpoklady pro výkon funkce: VŠ vzdělání a rozsáhlá praxe  
 Členství v orgánech jiných společností: člen dozorčích rad společností VR Kreditwerk Hamburg-Schwäbisch Hall AG, PSS Prvá stavební spořitelna, a.s., Bratislava, Bankhaus Hallbaum AG&Co. KG, Hannover, DEFO Deutsche Fonds für Immobilienvermögen GmbH a Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG
- Místopředseda**
- Ing. Vladimír Staňura** (člen dozorčí rady od 9. července 2002; místopředseda dozorčí rady od 18. listopadu 2002)  
 Vrchní ředitel a člen představenstva  
 Československá obchodní banka, a.s.  
 Předpoklady pro výkon funkce: VŠ vzdělání a rozsáhlá praxe  
 Členství v orgánech jiných společností: žádné
- Členové**
- Ing. Oldřich Černocho, CSc.** (do 1. ledna 2002)  
 Náměstek generálního ředitele  
 Česká pošta, s.p.  
 Předpoklady pro výkon funkce: VŠ vzdělání a rozsáhlá praxe  
 Členství v orgánech jiných společností: žádné
- Hans-Jürgen Deis** (do 1. července 2002)  
 Člen představenstva  
 Bausparkasse Schwäbisch Hall AG  
 Předpoklady pro výkon funkce: VŠ vzdělání a rozsáhlá praxe  
 Členství v orgánech jiných společností: žádné
- Ing. Erich Feix** (do 1. ledna 2002)  
 Odbor zahraničních trhů  
 Bausparkasse Schwäbisch Hall AG  
 Předpoklady pro výkon funkce: VŠ vzdělání a rozsáhlá praxe  
 Členství v orgánech jiných společností: žádné
- Ing. Martin Hlavnička** (do 8. července 2002)  
 Ředitel, Korespondentské bankovníctví  
 Československá obchodní banka, a.s.  
 Předpoklady pro výkon funkce: VŠ vzdělání a rozsáhlá praxe  
 Členství v orgánech jiných společností: žádné
- Ing. Petr Neubauer** (do 8. července 2002)  
 Regionální ředitel  
 Československá obchodní banka, a.s.  
 Předpoklady pro výkon funkce: VŠ vzdělání a rozsáhlá praxe  
 Členství v orgánech jiných společností: žádné
- Dr. Thomas Hamann** (od 2. července 2002)  
 Ředitel, Controlling a management kapitálových účastí  
 Bausparkasse Schwäbisch Hall AG  
 Předpoklady pro výkon funkce: VŠ vzdělání a rozsáhlá praxe  
 Členství v orgánech jiných společností: žádné
- Ing. Martin Novák** (od 9. července 2002)  
 Regionální ředitel  
 Československá obchodní banka, a.s.  
 Předpoklady pro výkon funkce: VŠ vzdělání a rozsáhlá praxe  
 Členství v orgánech jiných společností: žádné
- Ing. Ivan Egyed** (od 2. ledna 2002)  
 vedoucí oddělení  
 Českomoravská stavební spořitelna, a.s.  
 Předpoklady pro výkon funkce: VŠ vzdělání a rozsáhlá praxe  
 Členství v orgánech jiných společností: člen dozorčích rad společností IF obchodní, a.s., Praha a České nemovitosti, a.s., Praha
- Jan Jakubec** (od 2. ledna 2002)  
 vedoucí oddělení  
 Českomoravská stavební spořitelna, a.s.  
 Předpoklady pro výkon funkce: SŠ vzdělání a rozsáhlá praxe  
 Členství v orgánech jiných společností: žádné

## AKCIONÁŘI



### Československá obchodní banka, a.s.

Československá obchodní banka, a. s. je největší bankou v České republice, v regionu střední a východní Evropy zaujímá podle velikosti bilanční sumy druhé místo. Na domácím trhu se řadí na jedno z předních míst ve všech hlavních klientských segmentech. V oblasti klientských depozit dosahuje zhruba čtvrtinový podíl na trhu. Největším vlastníkem ČSOB se po privatizaci v roce 1999 stala belgická skupina KBC s více jak 80% podílem na základním kapitálu banky.

ČSOB vlastní 55 % akcií ČMSS.

### Bausparkasse Schwäbisch Hall AG

Stavební spořitelna Bausparkasse Schwäbisch Hall je největší stavební spořitelna ve Spolkové republice Německo i v celé Evropě. Spravuje celkem 7,1 milionů smluv o stavebním spoření s celkovou cílovou částkou přesahující 165 miliard EUR.

BSH vlastní kromě podílu v ČMSS také akciové podíly stavebních spořitelen na Slovensku a v Maďarsku.

BSH vlastní 45 % akcií ČMSS.

## HOSPODÁŘSKÉ PROSTŘEDÍ

Na celkové hospodářské a obchodní výsledky ČMSS mají vliv rámcové vnější podmínky, ve kterých stavební spořitelna podniká a které současně ovlivňují spotřebitelské chování. Z pohledu působnosti ČMSS hraje stěžejní roli především aktuální situace v oblasti bydlení a nemovitostí, která ovlivňuje poptávku obyvatel po financování nejrůznějších bytových potřeb, a situace na finančních trzích.

### Celková ekonomická situace

Rok 2002 byl pro českou ekonomiku relativně úspěšný. I přes negativní vliv vnějších faktorů se tempo růstu hrubého domácího produktu pohybovalo kolem 2 %. K nepříznivým vnějším faktorům se řadí především globální hospodářský útlum, který se díky vazbám se zeměmi Evropské unie přenášel i do české ekonomiky. V prosinci Česká republika obdržela pozvání ke členství v Evropské unii od května 2004.

V porovnání s rokem 2001 však hospodářský růst v České republice v loňském roce zpomalil. Největším hospodářsko-politickým problémem české ekonomiky zůstává nepříznivý vývoj veřejných financí ve středním a dlouhém období. V jeho důsledku trvá diskuse nad reformou veřejných financí, v jejímž rámci se uvažuje i o modifikaci systému stavebního spoření. Nepříznivý vliv na českou ekonomiku měly také katastrofální záplavy v létě 2002.

Domácí ekonomiku výrazně ovlivňovala rostoucí spotřeba domácností, která vzrostla o 3,8 %. Domácnosti byly k utrácení motivovány rychle rostoucími reálnými mzdami a lepší dostupností spotřebitelských úvěrů. Podnětem pro spotřebu na úkor spoření se stal rovněž rychlý pokles depozitních úrokových sazeb. To se projevilo výraznou poptávkou klientů ČMSS po úvěrech ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrech.

Klesající inflace se projevila snížením úrokových sazeb v české ekonomice. Meziroční tempo růstu spotřebitelských cen se v průběhu roku 2002 postupně propadlo až na pouhých 0,6 % ke konci roku. Na pomalém růstu cenové hladiny v roce 2002 se do jisté míry podílely také administrativně stanovené ceny a daňové úpravy.

Klesající inflace a absence zřejmých inflačních tlaků v dohledné budoucnosti umožnila centrální bance v průběhu roku 2002 postupné snižování klíčové dvoutýdenní repo sazby, z lednových 4,75 % až na prosincová 2,75 % jako prostředek proti silící koruně. Na pozastavení růstu jejího kursu měly vliv i další faktory, jako silící zahraniční kritika českých veřejných financí, demonstrováná křehkost nové vládní koalice, dočasná nejistota vyvolaná rozsáhlými povodňovými škodami, ale také atraktivní alternativní investiční příležitosti v Polsku, na Slovensku a v Maďarsku.

Z hlavních trendů vývoje české ekonomiky v roce 2002 je zřejmé, že řada pozitivních tendencí je stále vratká. Vnější podmínky a ekonomická globalizace budou vyžadovat pro malou otevřenou ekonomiku rychlejší přechod na ekonomiku technicky vyspělou.

### Vybrané makroekonomické ukazatele České republiky v letech 1998 - 2002

Ukazatel	Měrná jednotka	1998	1999	2000	2001	2002
Hrubý domácí produkt	Roční růst v %	-1,2	-0,5	3,3	3,3	2,0
Stavební výroba	Roční růst v %	-7,0	-6,5	5,3	9,6	2,5
Průmyslová výroba	Roční růst v %	1,9	-3,1	5,4	6,5	4,8
Míra inflace	Ke konci roku v %	10,7	2,1	3,9	4,7	1,8
Míra nezaměstnanosti	Ke konci roku v %	7,5	9,4	8,8	8,9	9,8

*Pramen: Český statistický úřad*

## Situace v oblasti bydlení a nemovitostí

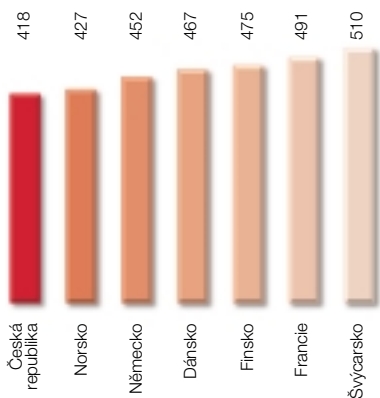
Aktuální situace v oblasti bydlení a nemovitostí je určujícím faktorem poptávky po možnostech financování koupě nových i starších nemovitostí a modernizací stávajícího bytového fondu. V roce 2002 se projevoval zvýšený zájem obyvatel o rekonstrukce a modernizace stávajícího bydlení i o koupi nových nebo starších nemovitostí určených k bydlení.

### Bytový fond v České republice

V České republice je asi 4,3 milionu bytů. Přibližně 47 % je v osobním vlastnictví. Podíl vlastnického bydlení zatím nedosahuje úrovně některých evropských zemí. Například ve Velké Británii tvoří vlastnické bydlení až 67 % celkového bytového fondu, v Belgii je to 65 % a ve Francii 56 %.

V České republice existuje 424 bytových jednotek na 1000 obyvatel, z toho 418 bytů je způsobilých k bydlení. V porovnání s některými evropskými zeměmi je to podstatně méně.

### Počet bytů na 1000 obyvatel v roce 2001

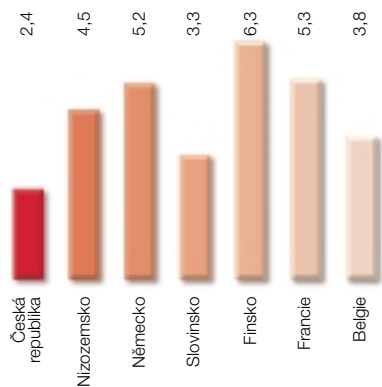


Pramen: Český statistický úřad

Bytový fond v České republice je do značné míry zastaralý a zchátralý v důsledku zanedbané údržby. Přibližně 30 % celkového bytového fondu tvoří bytové domy postavené panelovou technologií. I přes relativně nedávné datum výstavby vykazují často velmi závažné technické a statické závady.

Výstavba nových bytových jednotek stále neodpovídá poptávce. V zemích, které mají více bytových jednotek na 1000 obyvatel než Česká republika, se přitom i přes nasycenost trhu ročně dokončí více nových bytů.

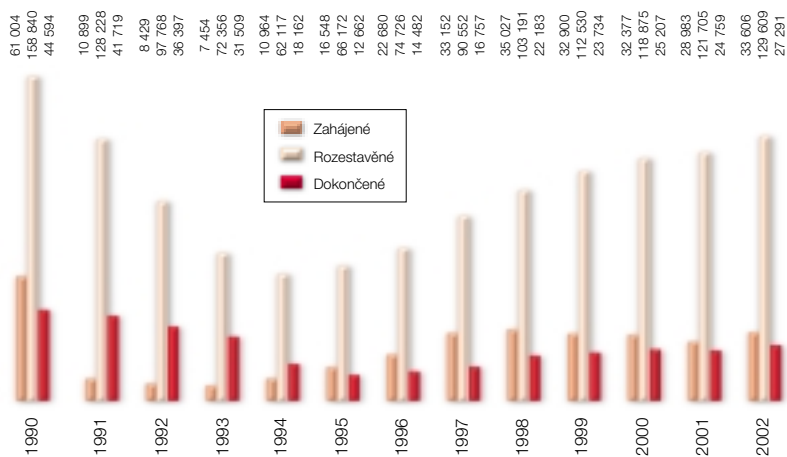
Počet dokončených nových bytů na 1000 obyvatel v roce 2000



Pramen: Ministerstvo pro místní rozvoj

Odhady hovoří o tom, že v České republice by bylo potřeba na pokrytí poptávky až 50 tisíc nových bytů ročně. Počet skutečně dokončených bytů je však každoročně přibližně poloviční.

Počet zahájených, rozestavěných a dokončených bytů v letech 1990 až 2002



Pramen: Ministerstvo pro místní rozvoj

## Ceny nových bytů

Převís poptávky nad nabídkou se v roce 2002 promítnul do růstu cen nemovitostí v průměru o 10 až 15 %. Výrazně rostly ceny nových bytů, zejména v Praze a okolí, ve velkých městech a v regionech s nízkou nezaměstnaností.

### Cena za 1m<sup>2</sup> obytné plochy bytu v bytových objektech dokončených v České republice v letech 1997 až 2001 (v Kč)

	1997	1998	1999	2000	2001
Rodinné domy .....	23 109	23 913	24 899	24 654	24 993
Nástavby, přístavby a stavební úpravy rodinných domů .....	11 288	11 645	12 025	12 582	13 021
Bytové domy .....	23 542	27 688	26 902	28 470	30 180
Nástavby, přístavby a stavební úpravy bytových domů .....	19 230	19 044	21 311	21 260	22 291
Celkem .....	21 398	23 191	23 374	23 040	23 839

*Pramen: Ministerstvo pro místní rozvoj*

## Státní programy na podporu bydlení

Bydlení patří k prioritám sociální politiky. Jeho rozvoji slouží státní programy na podporu bydlení.

Program podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury pomáhá obcím realizovat novou bytovou výstavbu formou novostaveb, půdních vestaveb, půdních nástaveb a rekonstrukcí nebytových prostor. Na tento program byla v roce 2002 vyčleněna částka 547,4 mil. Kč.

Na podporu oprav bytové panelové výstavby byla v roce 2002 vyčleněna částka 280 mil. Kč. Nevratná dotace je určena vlastníkům panelových bytových domů a bytů. Částka 70 mil. Kč byla vyčleněna na podporu regenerace panelových sídlišť s cílem jejich přeměny na víceúčelové celky a všestranné zlepšení úrovně tohoto prostředí.

Také státní fond rozvoje bydlení realizuje řadu programů na rozvoj bydlení. Program Panel, na jehož realizaci byla v roce 2002 vyčleněna částka 252 mil. Kč, je určen na podporu oprav a celkové regenerace bytových domů postavených panelovou technologií.

Podpora ve výši 350 mil. Kč pro rok 2002 je určena obcím a jejich prostřednictvím i soukromým majitelům bytových domů na podporu modernizace bytového fondu.

Další formy státní podpory představují například nízkouročený úvěr ve výši maximálně 200 tisíc Kč pro mladé lidi do 36 let věku, sociální podpora bydlení pro sociálně slabší rodiny a daňové úlevy.



#### Finanční nástroje určené k řešení individuálních bytových potřeb

Nejčastěji využívaným nástrojem financování individuálních bytových potřeb je stavební spoření. Tento finanční produkt kombinuje tvorbu vlastního kapitálu s úvěrem na řešení bytových potřeb. Tvorbu vlastního kapitálu v první fázi stavebního spoření podporuje stát. Výhodné podmínky ve fázi spoření tvoří základ pro získání prostředků na řešení individuálních bytových potřeb. Využití úvěru ze stavebního spoření podstatně rozšiřuje možnosti financování. K jeho výhodám patří zejména nízká pevně stanovená úroková sazba. Pro urychlené financování řešení bytových potřeb systém umožňuje využít překlenovacích úvěrů, opět s pevně stanovenou roční úrokovou sazbou. Zaplacené úroky z úvěrů i překlenovacích úvěrů je možné odečítat od základu daně z příjmu.

Dalším finančním nástrojem určeným k řešení individuálních bytových potřeb je hypoteční úvěr. Také tento finanční nástroj podporuje stát. V předchozích letech měli nárok na státní podporu pouze majitelé nově vzniklých nemovitostí. V roce 2002 byla státní podpora rozšířena na mladé lidi do 36 let věku, kteří si pořizují k bydlení starší nemovitost nebo ji rekonstruují. Státní podpora je v takovém případě o 2 procentní body vyšší než v případě nových bytových jednotek.

## Trh stavebního spoření v České republice



Stavební spoření funguje v České republice od roku 1993. Parametry tohoto finančního produktu, jehož cílem je motivovat občany k vlastním aktivitám při řešení bytových potřeb, stanoví Zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření č. 96/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

V České republice působí šest stavebních spořitelen. Na ochranu a podporu svých společných zájmů založily tyto banky v červnu 2000 Asociaci českých stavebních spořitelen. Toto pracovní grémium vyvíjí aktivity v zájmu rozvoje sektoru stavebního spoření a vytváří optimální zázemí pro jeho fungování v České republice.

V roce 2002 uzavřely stavební spořitelny v České republice 1 627 229 nových smluv o stavebním spoření. Jejich služeb již využívá více než 5 milionů obyvatel České republiky. Jinými slovy, každý druhý občan České republiky má dnes smlouvu o stavebním spoření.

Stavební spoření v roce 2002 potvrdilo svou pozici nejdostupnějšího a nejčastěji využívaného prostředku financování individuálních bytových potřeb obyvatel České republiky. Stavební spořitelny v tomto roce poskytly 130 777 úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů, zatímco bylo ve stejném období poskytnuto 21 002 hypotečních úvěrů. To znamená, že občané České republiky čerpají úvěry ze stavebního spoření a překlenovací úvěry 6 x častěji než hypotéky.

Pokud jde o srovnání objemu poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů s objemem poskytnutých hypoték, byl v roce 2002 přibližně ve stejné výši. Stavebními spořitelny byly poskytnuty úvěry ze stavebního spoření a překlenovací úvěry ve výši 22,1 mld. Kč, zatímco byly v témže období čerpány hypotéky v objemu 22,5 mld. Kč.

Podle informací Českého statistického úřadu bylo stavební spoření jedním z hlavních impulsů k nastartování bytové výstavby v roce 2002. Úspěšně tak naplňuje svou roli jednoho z pilířů státní bytové politiky a sociální politiky vůbec.

## OBCHODNÍ A HOSPODÁŘSKÉ VÝSLEDKY ČMSS

### Obchodní výsledky

V roce 2002 výrazně rostl zájem o úvěry a překlenovací úvěry ČMSS. Právě poskytování úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů je těžištěm obchodní politiky ČMSS. Cílem je umožnit klientům co nejdříve a bez problémů získat finanční prostředky na řešení jejich bytových potřeb.

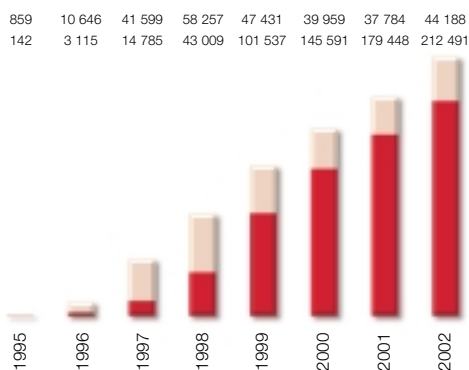
ČMSS v roce 2002 poskytla celkem 53 363 úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů v celkovém objemu 8,8 mld. Kč. Ve srovnání s rokem 2001 představuje počet poskytnutých úvěrů a překlenovacích úvěrů nárůst o více než 27 %, objem prostředků poskytnutých pro financování nejrůznějších bytových potřeb narostl dokonce o více než 43 %.

Za příznivými výsledky stojí několik opatření přijatých během roku 2002, která zjednodušila některé podmínky poskytování úvěrů.

S velkým zájmem se setkala novinka uvedená na trh v závěru roku 2002, překlenovací úvěr Topkredit. ČMSS jím vyšla vstříc potřebám klientů, kteří zejména v případě financování bytových potřeb ve vyšších objemech preferují stálé měsíční zatížení po celou dobu splácení překlenovacího úvěru a možnost čerpat překlenovací úvěr i bez předchozího naspoření.

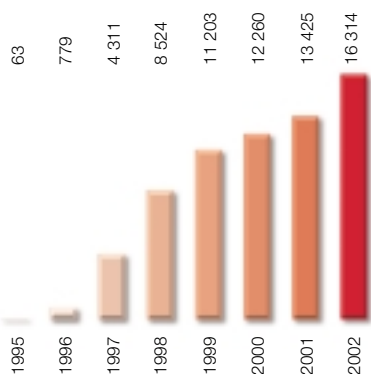
K 31. prosinci 2002 ČMSS spravovala 256 679 úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů v objemu 16,3 mld. Kč

#### Vývoj počtu platných úvěrů a překlenovacích úvěrů ČMSS (k 31. prosinci)



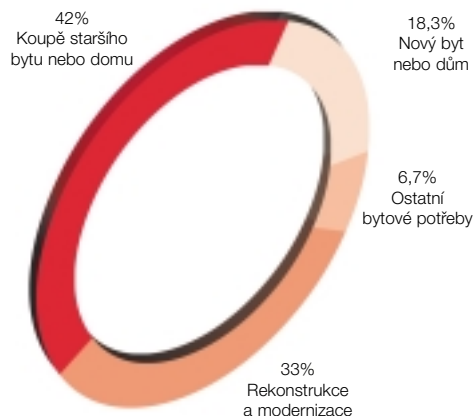
Poznámka: horní údaj = překlenovací úvěry  
spodní údaj = úvěry ze stavebního spoření

Vývoj objemu platných úvěrů a překlenovacích úvěrů ČMSS v mil. Kč (k 31. prosinci)



V roce 2002 využívali klienti ČMSS prostředky ze stavebního spoření nejčastěji na pořízení staršího bytu nebo rodinného domu (42 %). V porovnání s předchozími obdobími výrazněji narostl podíl investic do rekonstrukcí a modernizací (33 %). Více než 18 % prostředků investovali klienti do koupě nového bytu a stavby nového rodinného domu a zbývajících 7 % připadlo na ostatní investice spojené s bydlením. V tom se stavební spoření odlišuje od hypotečních úvěrů, které zdaleka neskýtají tak široké možnosti použití.

Účel použití prostředků ze stavebního spoření klienty ČMSS v roce 2002



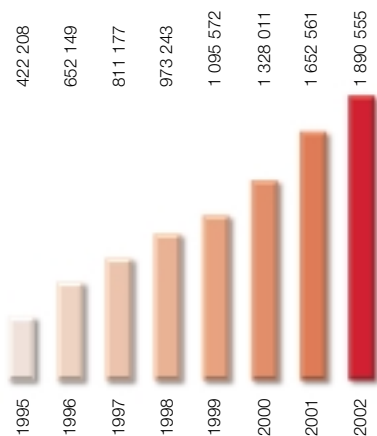
Za dobu své existence již ČMSS poskytla celkem 295 055 úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů v celkovém objemu 39,8 mld. Kč. Mezi ostatními stavebními spořitelny zaujímá v úvěrové oblasti přibližně 40% podíl.



Rok 2002 byl rekordní také v oblasti nových smluv. ČMSS uzavřela 560 490 nových smluv o stavebním spoření (prvotních, následných a zvýšení cílové částky), což představuje tržní podíl 34,4 %. Cílová částka nově uzavřených smluv dosáhla výše 84,8 mld. Kč, což odpovídá tržnímu podílu 37,4 %.

Ke konci roku 2002 ČMSS spravovala celkem 1 890 555 platných smluv o stavebním spoření (ve spořicí i úvěrové fázi) na celkovou cílovou částku 324,9 mld. Kč. Klienti ČMSS měli k 31. prosinci 2002 na svých účtech naspořeno přes 64 mld. Kč. Průměrná cílová částka smluv o stavebním spoření uzavřených v roce 2002 se meziročně mírně zvýšila a dosáhla výše 151,3 tisíc Kč.

#### Počet platných smluv o stavebním spoření (spořicí a úvěrové) ČMSS (k 31. prosinci)



## Hospodářské výsledky

ČMSS je největším poskytovatelem úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů určených k financování bytových potřeb obyvatel. Volné finanční prostředky ukládá v důvěryhodných bankách a ve státních cenných papírech. V roce 2002 vytvořila ČMSS zisk ve výši 680 milionů Kč. V meziročním srovnání jde o 32% nárůst. Ke dni 31. prosince 2002 ČMSS disponovala vlastním kapitálem ve výši 4,2 mld. Kč, což představuje ve srovnání se stejným obdobím roku 2001 nárůst o 7,4 %. Bilanční suma k 31. prosinci 2002 činila 72,0 mld. Kč. V meziročním srovnání se hodnota bilanční sumy zvýšila o 28,3 %. ČMSS tak je nadále silným a stabilním subjektem českého bankovního systému a spolehlivým obchodním partnerem.

## Pozitivní image

Po téměř deseti letech fungování stavebního spoření v České republice se tento finanční produkt určený k financování nejrůznějších potřeb spojených s bydlením stal mezi obyvateli všeobecně známým a získal si jejich důvěru. Na jejich rozhodování, kterou ze šesti stavebních spořitelen si vybrat, má ve stále větší míře vliv doporučení okolí a dostupnost obchodní sítě. V posledních dvou letech také výrazně narůstá povědomí o jednotlivých stavebních spořitelnách.

Podle výsledků marketingových průzkumů je neznámější stavební spořitelnou ČMSS. Respondenti oceňují především schopnost ČMSS rychle reagovat na jejich vyvíjející se potřeby, individuální přístup, profesionalitu poradenství, stabilitu a důvěryhodnost této finanční instituce.

Snaha poskytovat klientům i dalším zájemcům široké spektrum informací o vlastní obchodní nabídce, z oblasti stavebního spoření a bydlení prostřednictvím moderních komunikačních cest byla pozitivně hodnocena: ČMSS převzala Cenu čtenářů serveru Peníze.CZ za nejlepší internetovou prezentaci v oboru stavebních spořitelen.

Klientský přístup, vysoká úroveň poradenství a celkově dobrá image ČMSS jí v roce 2002 přinesla několik ocenění. ČMSS se znovu zařadila na přední místo v anketě Českých 100 nejlepších. V prvním ročníku soutěže Banka roku pořádané renomovanou poradenskou firmou Fincentrum získala ČMSS titul Stavební spořitelna roku 2002.



### Výhled do roku 2003

V roce 2003 očekává ČMSS další výrazný nárůst počtu čerpaných úvěrů ze stavebního spoření a překlennovacích úvěrů. Tento trend potvrzuje dosavadní zájem klientů o aktivní řešení bytových potřeb. V posledních letech se otázka bydlení posunula na přední místo žebříčku hodnot obyvatel České republiky. Jejich ekonomická situace se postupně zlepšuje. Stále více obyvatel dává přednost vlastnickému bydlení před nájemním. To souvisí nejen s očekávaným vstupem České republiky do Evropské unie, ale také s pokračující privatizací bytového fondu a očekávanou deregulací nájemného. Nemovitosti dnes patří k nejvýhodnějším formám investic. Zanedbaný bytový fond v České republice si v nejbližších letech vyžádá nemalé finanční investice nových vlastníků do údržby a revitalizace.

S potřebou investic do oblasti bydlení souvisí otázka jejich financování. Obyvatelé České republiky již překonali obavy ze zadlužení a jsou přístupní možnostem financování svých bytových záměrů s využitím úvěrů ze stavebního spoření nebo překlennovacích úvěrů. ČMSS je na tento vývoj plně připravena. Její obchodní nabídka, kapacita i technické zázemí odborných útvarů a hustá obchodní síť plně odpovídají roli, kterou stavební spoření jako jeden z pilířů bytové výstavby bude do budoucna plnit.



## OBCHODNÍ SÍŤ ČMSS

ČMSS nabízí dostupný a vysoce profesionální poradenský a informační servis. Jeho cílem a úkolem je umožnit klientům i dalším zájemcům bezproblémový přístup k vlastní obchodní nabídce i všeobecným informacím z oblasti stavebního spoření a bydlení.

Své obchodní záměry ČMSS realizuje zejména prostřednictvím rozsáhlé obchodní sítě. V současné době ji tvoří pražské ústředí ČMSS, 5 poboček a 109 informačních a poradenských center. Přířem odbytové sítě je 1 500 finančních poradců, 3 400 poštovních úřadů, pobočková síť ČSOB a kooperační partneři (např. společnost OVB).

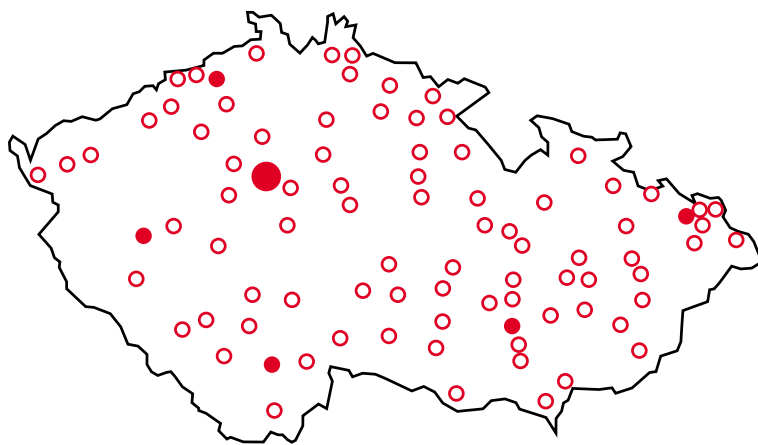
ČMSS nabízí poradenství také prostřednictvím moderních komunikačních kanálů. Více než sto tisíc dotazů ročně zodpoví telefonická poradna ČMSS, další tisíce dotazů a námětů ročně vyřídí elektronické schránky. Na internetu ČMSS čtenáři najdou podrobné informace o obchodní nabídce a připravovaných akcích, informace z oblasti stavebního spoření, rady a tipy pro bydlení a aktuální informace ze života ČMSS. Další informace o možnostech využití stavebního spoření a inspiraci pro vylepšení domova nabízí časopis klientů ČMSS Mozaika.

## Hustota obchodní sítě ČMSS

**Ústředí ČMSS:** Praha 10 - Strašnice

**Pobočky:** Brno  
České Budějovice  
Ostrava  
Plzeň  
Ústí nad Labem

**Informační a poradenská centra:** Benešov, Beroun, Blansko, Boskovice, Brno (5), Bruntál, Břeclav, Česká Lípa, Česká Třebová, České Budějovice, Děčín, Dvůr Králové, Frýdek-Místek, Havířov (2), Havlíčkův Brod, Hodonín, Hradec Králové (2), Hranice, Hustopeče, Cheb, Chomutov (2), Chrudim, Jablonec nad Nisou, Jeseník, Jevíčko, Jičín, Jihlava (2), Jindřichův Hradec, Kaplice, Karlovy Vary, Karviná (2), Kladno, Klatovy, Kolín, Kroměříž, Kutná Hora, Liberec (2), Litoměřice, Litvínov, Louny, Mělník, Milevsko, Mladá Boleslav, Moravské Budějovice, Most, Náchod, Nový Jičín, Nymburk, Olomouc, Opava, Orlová, Ostrava-Poruba, Pardubice (2), Pelhřimov, Písek, Plzeň (3), Praha (6), Prachatice, Prostějov, Přerov, Příbram, Rokycany, Rychnov nad Kněžnou, Říčany, Sokolov, Strakonice (2), Sušice, Svitavy, Šumperk, Tábor, Telč, Teplice, Tišnov, Trutnov, Třebíč, Třeboň, Trinec, Uherské Hradiště, Ústí nad Labem, Ústí nad Orlicí, Valašské Meziříčí, Velké Meziříčí, Vrchlabí, Vsetín, Vyškov, Zlín, Znojmo (2), Žďár nad Sázavou, Židlochovice.





2002 výroční zpráva

24  
25

MasterCard  
  
Banka roku  
2002

**ZPRÁVA NEZÁVISLÝCH AUDITORŮ****PRICEWATERHOUSECOOPERS** 

**PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.**  
 Kateřinská 40 - 120 00 Praha 2  
 Česká republika  
 Tel.: + 420 2 5115 1111  
 Fax: + 420 2 5115 6111  
 IČ 40765521

**AKCIONÁŘŮM ČESKOMORAVSKÉ STAVEBNÍ SPOŘITELNY, A. S.**

Provedli jsme audit rozvahy Českomoravské stavební spořitelny, a. s. (dále jen „Spořitelna“) k 31. prosinci 2002, souvisejícího výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přílohy, za rok 2002 uvedených ve výroční zprávě na stranách 26 až 58 (dále jen „účetní závěrka“). Za sestavení účetní závěrky a za vedení účetnictví odpovídá představenstvo Spořitelny. 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 normy požadují, aby byl audit naplánován a proveden tak, aby auditor získal přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti. Audit zahrnuje výběrovým způsobem provedená ověření průkaznosti částek a informací uvedených v účetní závěrce. Audit rovněž zahrnuje posouzení použitých účetních postupů a významných odhadů učiněných vedením Spořitelny 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 Spořitelny k 31. prosinci 2002, výsledků jejího hospodaření a změn jejího vlastního kapitálu za rok 2002 v souladu se zákonem o účetnictví a ostatními příslušnými předpisy České republiky.

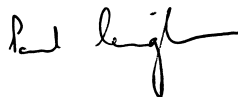
Ověřili jsme soulad účetních informací, uvedených na stranách 5 až 23 této výroční zprávy, které nejsou součástí účetní závěrky k 31. prosinci 2002, s ověřovanou účetní závěrkou Banky. Podle našeho názoru jsou tyto informace ve všech významných ohledech v souladu s touto účetní závěrkou.

Dále jsme provedli prověrku přiložené zprávy o vztazích mezi Spořitelnou a její ovládací osobou Československou obchodní bankou, a.s., a mezi Spořitelnou a ostatními společnostmi ovládanými Československou obchodní bankou a.s. (dále jen „Zpráva“), uvedené na stranách 59 až 61 této výroční zprávy. Za úplnost a správnost Zprávy odpovídá představenstvo Spořitelny. Naší odpovědností je ověřit správnost údajů uvedených ve Zprávě. Naši prověrku jsme provedli v souladu s auditorskými směrnicemi Komory auditorů České republiky, vztahujícími se k prověrkám zpráv o vztazích mezi propojenými osobami. Tyto směrnice požadují, aby byla prověrka naplánována a provedena tak, abychom získali střední úroveň jistoty, že Zpráva neobsahuje významné nesprávnosti. Při prověrce jsme nezaznamenali žádné skutečnosti, které by nás vedly k domněnce, že přiložená Zpráva nebyla ve všech významných ohledech řádně připravena.

6. března 2003



**PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.**  
 zastoupený



**Paul Cunningham**  
 partner



**Ing. Petr Kříž**  
 auditor, osvědčení č. 1140

**ROZVAHA K 31. PROSINCI 2002** (v mil. Kč)

Aktiva			2002	2001	2000
	Hrubá částka	Úprava	Čistá částka	Čistá částka	Čistá částka
1. Pokladní hotovost, vklady u centrálních bank .....	107	0	107	3	719
2. Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování .....	13 627	0	13 627	5 444	2 164
a) státní cenné papíry .....	13 627	0	13 627	5 444	2 164
3. Pohledávky za bankami .....	23 600	0	23 600	16 136	14 206
a) splatné na požádání .....	16	0	16	144	70
b) ostatní pohledávky .....	23 584	0	23 584	15 992	14 136
4. Pohledávky za klienty .....	19 189	- 111	19 078	15 896	13 626
a) ostatní pohledávky .....	19 189	- 111	19 078	15 896	13 626
5. Dluhové cenné papíry .....	13 572	0	13 572	16 712	14 495
a) vládních institucí .....	10 848	0	10 848	14 237	12 428
b) ostatních subjektů .....	2 724	0	2 724	2 475	2 067
6. Akcie, podílové listy a ostatní podíly .....	0	0	0	0	0
7. Účasti s podstatným vlivem .....	3	0	3	3	3
a) v ostatních subjektech .....	3	0	3	3	3
8. Účasti s rozhodujícím vlivem .....	0	0	0	0	0
9. Nehmotný majetek .....	307	- 205	102	87	88
v tom: a) ostatní .....	307	- 205	102	87	88
10. Hmotný majetek .....	1 763	- 632	1 131	1 175	1 248
a) pozemky a budovy pro provozní činnost .....	985	- 93	892	922	953
b) ostatní .....	778	- 539	239	253	295
11. Ostatní aktiva .....	717	- 1	716	593	517
12. Pohledávky za akcionáři a společnosti .....	0	0	0	0	0
13. Náklady a příjmy příštích období .....	24	0	24	24	30
<b>Aktiva celkem .....</b>	<b>72 909</b>	<b>- 949</b>	<b>71 960</b>	<b>56 073</b>	<b>47 096</b>

**ROZVAHA K 31. PROSINCI 2002** (v mil. Kč)

Pasiva	2002	2001	2000
1. Závazky vůči bankám .....	0	0	0
2. Závazky vůči klientům .....	64 008	48 716	40 161
a) splatné na požádání .....	196	185	268
v tom: úsporné .....	196	175	189
b) ostatní závazky .....	63 812	48 531	39 893
v tom: ba) úsporné se splatností .....	57 131	43 155	36 141
bb) úsporné s výpovědní lhůtou .....	6 681	5 376	3 752
3. Závazky z dluhových cenných papírů .....	0	0	0
4. Ostatní pasiva .....	2 962	2 676	2 548
5. Výdaje příštích období .....	0	0	0
6. Rezervy .....	839	815	643
a) ostatní .....	839	815	643
7. Podřízené závazky .....	0	0	0
8. Základní kapitál .....	1 500	1 500	1 500
v tom: splacený základní kapitál .....	1 500	1 500	1 500
9. Vlastní akcie .....	0	0	0
10. Emisní ážio .....	0	0	0
11. Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku .....	1 207	1 135	1 116
a) povinné rezervní fondy .....	300	300	300
b) rezervní fondy k vlastním akciím .....	0	0	0
c) ostatní rezervní fondy .....	888	817	800
d) ostatní fondy ze zisku .....	19	18	16
v tom: rizikový fond .....	0	0	0
12. Rezervní fond na nové ocenění .....	0	0	0
13. Kapitálové fondy .....	0	0	0
14. Oceňovací rozdíly .....	0	0	0
15. Nerozdělený zisk z předchozích období .....	764	716	716
16. Zisk za účetní období .....	680	515	412
<b>Pasiva celkem .....</b>	<b>71 960</b>	<b>56 073</b>	<b>47 096</b>

**PODROZVAHA K 31. PROSINCI 2002** (v mil. Kč)

Podrozvahová aktiva	2002	2001	2000
1. Poskytnuté přísliby a záruky .....	2 589	2 054	1 847
a) přísliby .....	2 589	2 054	1 847
2. Poskytnuté zástavy .....	0	0	0
3. Pohledávky ze spotových operací .....	0	0	0
4. Pohledávky z pevných termínových operací .....	0	0	0
5. Pohledávky z opcí .....	0	0	0
6. Odepsané pohledávky .....	4	4	3
7. Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení .....	0	0	0
z toho: cenné papíry .....	0	0	0
8. Hodnoty předané k obhospodařování .....	0	0	0
<b>Podrozvahová aktiva celkem</b>	<b>2 593</b>	<b>2 058</b>	<b>1 850</b>
<b>Podrozvahová pasiva</b>	<b>2002</b>	<b>2001</b>	<b>2000</b>
1. Přijaté přísliby a záruky .....	9 082	6 565	5 164
a) přísliby .....	0	0	0
b) záruky a ručení .....	8 847	6 316	4 912
c) záruky ze směnek .....	235	249	252
2. Přijaté zástavy .....	9 795	8 031	7 406
a) nemovitě zástavy .....	6 478	5 185	4 260
b) peněžité zástavy .....	3 260	2 783	3 085
c) cenné papíry .....	0	3	3
d) ostatní zástavy .....	57	60	58
3. Závazky ze spotových operací .....	1 500	0	0
a) s úrokovými nástroji .....	1 500	0	0
4. Závazky z pevných termínových operací .....	0	0	0
5. Závazky z opcí .....	0	0	0
6. Hodnoty převzaté do úschovy, do správy a k uložení .....	0	0	0
7. Hodnoty převzaté k obhospodařování .....	0	0	0
<b>Podrozvahová pasiva celkem</b>	<b>20 377</b>	<b>14 596</b>	<b>12 570</b>

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY K 31. PROSINCI 2002** (v mil. Kč)

	2002	2001	2000
1. Výnosy z úroků a podobné výnosy .....	3 307	2 898	2 716
v tom: úroky z dluhových cenných papírů .....	1 439	1 204	1 137
2. Náklady na úroky a podobné náklady .....	- 1 931	- 1 659	- 1 363
v tom: náklady na úroky z dluhových cenných papírů .....	0	0	0
3. Výnosy z akcií a podílů .....	0	0	0
v tom: výnosy z účastí s podstatným vlivem .....	0	0	0
4. Výnosy z poplatků a provizí .....	1 053	1 018	790
5. Náklady na poplatky a provize .....	- 738	- 757	- 601
6. Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací .....	- 6	41	- 15
7. Ostatní provozní výnosy .....	3	3	8
8. Ostatní provozní náklady .....	- 29	- 40	- 45
9. Správní náklady .....	- 828	- 814	- 783
z toho:			
a) náklady na zaměstnance .....	- 310	- 272	- 266
aa) mzdy a platy .....	- 234	- 202	- 197
ab) sociální a zdravotní pojištění .....	- 76	- 70	- 69
b) ostatní správní náklady .....	- 519	- 542	- 517
10. Použití rezerv a opravných položek			
k hmotnému a nehmotnému majetku .....	0	0	0
11. Odpisy, tvorba rezerv a opravných položek			
k hmotnému a nehmotnému majetku .....	- 178	- 175	- 173
a) odpisy hmotného majetku .....	- 119	- 129	- 135
b) odpisy nehmotného majetku .....	- 59	- 46	- 38
12. Použití opravných položek a rezerv k pohledávkám			
a zárukám, výnosy z postoupení pohledávek			
a výnosy z dříve odepsaných pohledávek .....	153	0	0
a) použití rezerv k pohledávkám a zárukám .....	153	0	0
b) použití opravných položek			
k pohledávkám a pohledávkám ze záruk .....	0	0	0
c) zisky z postoupení pohledávek			
a výnosy z odepsaných pohledávek .....	0	0	0
13. Odpisy, tvorba opravných položek			
a rezerv k pohledávkám a zárukám .....	- 19	- 24	- 107
a) tvorba opravných položek			
k pohledávkám a pohledávkám ze záruk .....	- 12	- 24	- 23
b) tvorba rezerv k pohledávkám a na záruky .....	- 7	0	- 84
c) odpisy pohledávek a pohledávek			
z plateb ze záruk, ztráty z postoupení pohledávek .....	0	0	0
14. Použití opravných položek			
k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem .....	0	0	0
15. Tvorba opravných položek			
k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem .....	0	0	0
16. Použití ostatních rezerv .....	282	371	476
17. Tvorba ostatních rezerv .....	- 451	- 539	- 473
18. Použití ostatních opravných položek .....	0	0	0
19. Tvorba ostatních opravných položek .....	0	- 1	0
20. Zisk za účetní období z běžné činnosti před zdaněním .....	618	322	430
21. Mimořádné výnosy .....	0	0	0
22. Mimořádné náklady .....	0	0	0
23. Zisk za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním ..	0	0	0
24. Daň z příjmů .....	62	193	- 18
25. Podíl na ziscích (ztrátách) dceřiných			
a přidružených společností .....	0	0	0
<b>26. Zisk za účetní období po zdanění .....</b>	<b>680</b>	<b>515</b>	<b>412</b>

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU ZA ROK 2002 (v mil. Kč)**

	Základní kapitál	Sociální fond	Ostatní rezervní fondy ze zisku	Povinné rezervní fondy	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál celkem
<b>K 1. lednu 2000 .....</b>	<b>1 500</b>	<b>9</b>	<b>500</b>	<b>250</b>	<b>1 464</b>	<b>3 723</b>
Příděl do rezervních fondů .....	0	0	300	50	- 350	0
Schválené dividendy a tantiemy .....	0	0	0	0	- 386	- 386
Příděl do sociálního fondu .....	0	12	0	0	- 12	0
Čerpání sociálního fondu .....	0	- 5	0	0	0	- 5
Zisk roku 2000 .....	0	0	0	0	412	412
<b>K 31. prosinci 2000 .....</b>	<b>1 500</b>	<b>16</b>	<b>800</b>	<b>300</b>	<b>1 128</b>	<b>3 744</b>
Příděl do rezervních fondů .....	0	0	17	0	- 17	0
Schválené dividendy a tantiemy .....	0	0	0	0	- 387	- 387
Příděl do sociálního fondu .....	0	8	0	0	- 8	0
Čerpání sociálního fondu .....	0	- 6	0	0	0	- 6
Zisk roku 2001 .....	0	0	0	0	515	515
<b>K 31. prosinci 2001 .....</b>	<b>1 500</b>	<b>18</b>	<b>817</b>	<b>300</b>	<b>1 231</b>	<b>3 866</b>
Příděl do rezervních fondů .....	0	0	71	0	- 71	0
Schválené dividendy a tantiemy .....	0	0	0	0	- 388	- 388
Příděl do sociálního fondu .....	0	8	0	0	- 8	0
Čerpání sociálního fondu .....	0	- 7	0	0	0	- 7
Zisk roku 2002 .....	0	0	0	0	680	680
<b>K 31. prosinci 2002 .....</b>	<b>1 500</b>	<b>19</b>	<b>888</b>	<b>300</b>	<b>1 444</b>	<b>4 151</b>

## PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY K 31. PROSINCI 2002

### 1. Všeobecné informace

Českomoravská stavební spořitelna, a.s. (dále jen „Spořitelna“) byla založena dne 26. června 1993. Spořitelna má sídlo v Praze 10, Vinohradská 3218/169, PSČ 100 17 a člení se na pět oblastních poboček v České republice: v Brně, Ostravě, Ústí nad Labem, Českých Budějovicích a Plzni.

Činnost Spořitelny spočívá ve stavebním spoření ve smyslu zákona 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření v platném znění.

### 2. Účetní postupy

#### (a) Základní zásady vedení účetnictví

Účetní závěrka, obsahující rozvahu, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách ve vlastním kapitálu a související přílohu, je sestavena v souladu se zákonem o účetnictví, účtovou osnovou a postupy účtování pro banky vydanými Ministerstvem financí České republiky. Účetní závěrka je sestavena na principu historických pořizovacích cen.

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

#### (b) Cizí měny

Finanční aktiva a závazky uváděné v cizích měnách jsou přepočteny na české koruny devizovým kurzem zveřejněným Českou národní bankou (dále jen „ČNB“) k rozvahovému dni. Veškeré realizované a nerealizované kurzové zisky a ztráty jsou vykázány v čistém zisku nebo ztrátě z finančních operací.

#### (c) Cenné papíry držené do splatnosti

Cenné papíry držené do splatnosti jsou cennými papíry s pevným datem splatnosti, které Spořitelna zamýšlí a je schopna držet do splatnosti. Spořitelna zařazuje do portfolia drženého do splatnosti veškeré své cenné papíry. Jde o státní pokladniční poukázky, státní dluhopisy a hypoteční zástavní listy.

Cenné papíry držené do splatnosti jsou oceňovány naběhlou hodnotou. Naběhlá hodnota zahrnuje čistou pořizovací cenu, časově rozlišený rozdíl mezi čistou pořizovací cenou a jmenovitou hodnotou (prémie nebo diskont) a nabíhající kupón.

#### (d) Majetkové účasti ve společnostech s podstatným vlivem

Společnost s podstatným vlivem (přidružená společnost) je společnost, v níž Spořitelna vykonává podstatný vliv svým podílem na finančním a provozním rozhodování, ale nemá možnost tuto společnost ovládat.

Majetková účast ve společnosti s podstatným vlivem je oceněna pořizovací cenou.

**(e) Smlouvy o financování cenných papírů**

Cenné papíry prodávané na základě smluv o prodeji a zpětné koupi (repo smlouvy) jsou cennými papíry drženy do splatnosti. Jsou ponechány v jejich původním portfoliu a oceňovány metodou, která byla používána před jejich prodejem v rámci repo smluv. Podkladové peněžní toky jsou vykázány jako úvěry ke dni vypořádání.

**(f) Výnosové a nákladové úroky**

Výnosové a nákladové úroky ze všech úročených nástrojů jsou časově rozlišovány.

Výnosové úroky zahrnují časově rozlišené úroky z úvěrů ze stavebního spoření a z mezibankovních depozit, naběhlý diskont z pokladničních poukázek, naběhlý kupón a rozdíl mezi jmenovitou hodnotou a čistou pořizovací cenou u kuponových cenných papírů.

Rozdíl mezi jmenovitou hodnotou a čistou pořizovací cenou u kuponových cenných papírů je časově rozlišován s využitím metody efektivní úrokové sazby. Ostatní výnosové úroky jsou časově rozlišovány na lineární bázi.

Výnosy z klasifikovaných úvěrů jsou rovněž časově rozlišovány a zahrnovány do zůstatku příslušného úvěru. Tyto částky jsou brány v úvahu při stanovení opravné položky na klasifikované úvěry.

Nákladové úroky zahrnují časově rozlišené úroky z vkladů stavebního spoření a úroky z přijatých úvěrů získaných v rámci repo smluv.

**(g) Sankční úroky**

Spořitelna neuplatňuje úroky z prodlení u poskytnutých úvěrů.

**(h) Výnosy z poplatků a náklady na poplatky**

Výnosy z poplatků za vedení účtu jsou v průběhu roku časově rozlišovány. Výnosy z poplatků za uzavření smlouvy o stavebním spoření a související náklady na provizní odměny obchodním zástupcům a ostatní výnosy a náklady z poplatků jsou vykazovány do výnosů a nákladů okamžitě.

**(i) Rezervy a opravné položky**

Rezervy jsou tvořeny, má-li Spořitelna existující závazek v důsledku události, k níž došlo v minulosti, je pravděpodobné, že bude třeba vynaložit prostředky na jeho vypořádání a lze přiměřeně odhadnout výši tohoto závazku.

Spořitelna vytváří rezervu na úrokové zvýhodnění a rezervu k neuhrazeným poplatkům klientů. Výše rezervy na úrokové zvýhodnění zohledňuje současný odhad vedení Spořitelny podílu přátelských klientů (klienti nečerpající úvěr ze stavebního spoření), vyšší úrokového zvýhodnění a naběhlé výnosové úroky s možností dodatečného úrokového zvýhodnění.

Dále je v rozvaze vykázána všeobecná rezerva na pohledávky z úvěrů. Tato rezerva musí být použita nebo rozpuštěna do výnosů do 31. prosince 2005. Všechny rezervy jsou zahrnuty v pasivech.

Opravné položky korigují pořizovací cenu jednotlivých rizikových aktiv. Opravné položky ke klasifikovaným úvěrům se vytvářejí na základě stupně klasifikace jednotlivých úvěrových případů. Klasifikace úvěrových případů je prováděna podle počtu dlužných splátek po splatnosti. Spořitelna vytváří opravné položky kumulovaně, a to jak k poskytnuté jistině, tak i k částkám dlužných, dosud nesplacených smluvních úroků. Při tvorbě opravných položek ke klasifikovaným úvěrům ze stavebního spoření Spořitelna nezohledňuje výši přijatých zástav, s výjimkou opravných položek ke klasifikovaným překlenovacím úvěrům, kdy je brána do úvahy zastavená uspořená částka na účtu stavebního spoření vedeného u Spořitelny.

Spořitelna vytváří také opravné položky k pohledávkám za obchodními partnery. Tyto opravné položky se tvoří u pohledávek, které jsou po splatnosti nejméně šest měsíců.

#### (j) Hmotný a nehmotný majetek

Hmotný a nehmotný majetek je oceněn pořizovací cenou, která zahrnuje náklady vynaložené na uvedení majetku do současného stavu a místa včetně příslušné daně z přidané hodnoty. Hmotný i nehmotný majetek je odepisován rovnoměrně po dobu jeho předpokládané životnosti. Drobný hmotný majetek s jednotkovou cenou nižší než 40 000 Kč a drobný nehmotný majetek s jednotkovou cenou nižší než 60 000 Kč je považován za dlouhodobý majetek a je plně odepsán při zahájení používání.

#### Roční odpisové sazby jsou:

Budovy a stavby .....	3,33 %
Stroje a zařízení .....	8,33 - 25 %
Inventář .....	16,6 %
Motorová vozidla .....	25 %
Software .....	25 %

Náklady na opravy a udržování hmotného majetku se účtují přímo do nákladů. Technické zhodnocení jednotlivé majetkové položky překračující 40 000 Kč ročně je aktivováno a odepisováno.

Majetek užívaný na základě smluv o finančním leasingu není aktivován a je účtován stejným způsobem jako operativní leasing s tím, že částky nájemného jsou zahrnuty do nákladů rovnoměrně po dobu trvání smlouvy. Rovněž celkové leasingové závazky nejsou vykazovány v pasivech.

#### (k) Daň z přidané hodnoty

Spořitelna není registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty („DPH“). Hmotný a nehmotný majetek a zásoby jsou oceňovány pořizovací cenou včetně DPH.

#### (l) Odložená daň

Odložený daňový závazek se vykazuje u všech dočasných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou s použitím úplné závazkové metody. Odložená daňová pohledávka se vykazuje u všech dočasných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva a závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou a u daňové ztráty z minulých let. Odložená daňová pohledávka je zachycena ve výši, kterou bude pravděpodobně možno realizovat proti očekávaným zdanitelným ziskům v budoucnosti.

**(m) Penzijní připojištění**

Spořitelna v současné době nerealizuje žádná penzijní připojištění pro své zaměstnance. K financování státního důchodového plánu provádí Spořitelna pravidelné odvody do státního rozpočtu.

**(n) Spřízněné strany**

Spřízněné strany jsou v souladu se zákonem o bankách definovány takto:

- členové orgánů Spořitelny, vedoucí zaměstnanci a jejich příbuzní,
- akcionáři ovládající Spořitelnu podílem přesahujícím 10 % jejich základního kapitálu, jejich vedoucí zaměstnanci a jejich příbuzní,
- společnosti, v nichž členové orgánů Spořitelny, vedoucí zaměstnanci nebo akcionáři Spořitelny drží větší než 10% majetkovou účast,
- akcionáři s větší než 10% majetkovou účastí ve Spořitelně a jimi ovládané společnosti,
- přidružené společnosti Spořitelny.

Významné transakce, zůstatky a metody stanovení cen transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v bodech 4, 5, 7 a 12.

**(o) Následné události**

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem podpisu účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytují doplňující důkazy o podmínkách, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem podpisu účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím podmínky, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

**(p) Změny účetních postupů**

K 1. lednu 2002 došlo ve Spořitelně k následujícím změnám účetních postupů:

- a) Transakční náklady (náklady na zprostředkování nákupu cenných papírů) vstupují do ocenění nakoupených cenných papírů.
- b) Všechny naběhlé úrokové výnosy a náklady vztahující se k aktivům a závazkům se účtují společně s těmito aktivy a závazky. Naběhlé úroky jsou součástí účetních skupin, v nichž je o aktivech a závazcích účtováno.
- c) Cenné papíry pořízené na primárním trhu neurčené k obchodování byly přeřazeny z portfolia cenných papírů držených do splatnosti do pohledávek za klienty a bankami.
- d) Mimořádné výnosy a náklady zahrnují pouze náklady a výnosy z výjimečných nahodilých událostí, které nesouvisí s předmětem činnosti Spořitelny.
- e) Od okamžiku sjednání do okamžiku vypořádání je o mezibankovních depozitech účtováno na podrozvahových účtech, na rozvahových účtech je účtováno při vypořádání obchodu.
- f) Spořitelna začala účtovat o odložené dani z titulu daňové ztráty. Vliv této změny vedoucí ke zvýšení odložené daňové pohledávky o 192 633 tis. Kč byl ve výkazu zisku a ztráty zohledněn až k 31. prosinci 2002.

Srovnatelné údaje za minulá období byly upraveny v případech uvedených v bodech b, c a d.

**(q) Změny účetních postupů**

K 1. lednu 2001 došlo ve Spořitelně k následujícím změnám účetních postupů:

- a) Byly zavedeny nové definice portfolií cenných papírů, pravidla pro přesuny mezi portfolii a pravidla pro tvorbu opravných položek k držným cenným papírům. Vliv této změny vedoucí k rozpuštění opravné položky k cenným papírům ve výši 24 318 tis. Kč byl ve výkazu zisku a ztráty zachycen k 31. prosinci 2001.
- b) Od okamžiku sjednání do okamžiku vypořádání je o nakupech a prodeích cenných papírů účtováno na podrozvahových účtech, na rozvahových účtech je účtováno při vypořádání obchodu.
- c) Rozdíl mezi jmenovitou hodnotou a čistou cenou pořízení dluhopisů a hypotečních zástavních listů se účtuje metodou efektivní úrokové míry netto způsobem.
- d) Spořitelna začala účtovat o odložené dani z titulu rozdílu mezi účetní a daňovou hodnotou opravných položek a rezerv. Vliv této změny vedoucí ke zvýšení odložené daňové pohledávky o 129 115 tis. Kč byl zohledněn ve výkazu zisku a ztráty až k 31. prosinci 2001.

**3. Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank**

(k 31. prosinci; tis. Kč)

	2002	2001	2000
Pokladní hotovost .....	283	201	211
Povinné minimální rezervy .....	107 103	2 879	718 828
<b>Celkem pokladní hotovost a vklady u centrálních bank .....</b>	<b>107 386</b>	<b>3 080</b>	<b>719 039</b>

V souladu s platnou metodikou ČNB jsou základnou pro výpočet povinných minimálních rezerv k 31. prosinci 2002 vklady klientů stavebního spoření se splatností do dvou let. Tuto podmínku splňují úsporné vklady s výpovědní lhůtou (vklady při pokračování smlouvy o stavebním spoření po uplynutí pěti let doby spoření) a úsporné vklady na požádání (vklady po poskytnutí úvěru ze stavebního spoření při stanovené podmínce výplaty vkladu před čerpáním úvěru).

V souladu s platnou metodikou ČNB byly základnou pro výpočet povinných minimálních rezerv k 31. prosinci 2001 pouze úvěry přijaté v rámci REPO smluv od nebankovních protistran a závazky z bezúročných půjček.

V souladu s platnou metodikou ČNB byly základnou pro výpočet povinných minimálních rezerv k 31. prosinci 2000 veškeré vklady klientů stavebního spoření.

#### 4. Pohledávky za bankami

(k 31. prosinci; tis. Kč)

	2002	2001	2000
Běžné účty u bank .....	15 640	143 558	70 282
Termínové vklady u bank a centrálních bank .....	22 587 829	15 992 185	14 135 580
Cenné papíry EIB nakoupené v primární emisi .....	996 577	0	0
<b>Celkem pohledávky za bankami .....</b>	<b>23 600 046</b>	<b>16 135 743</b>	<b>14 205 862</b>

V prosinci 2002 Spořitelna nakoupila dluhové cenné papíry od Evropské investiční banky („EIB“) v účetní hodnotě 997 milionů Kč.

#### Zůstatky se spřízněnými stranami

(k 31. prosinci; tis. Kč)

	2002	2001	2000
Běžné vklady u ČSOB, a.s. ....	15 640	143 558	70 282
Termínové vklady u ČSOB, a.s. ....	506 292	1 405 721	1 274 258

#### 5. Pohledávky za klienty

(k 31. prosinci; tis. Kč)

	2002	2001	2000
Standardní úvěry soukromým právníkům a fyzickým osobám .....	15 749 278	12 971 533	11 777 827
Dluhové cenné papíry vládních institucí pořízené v primárních emisích neurčené k obchodování .....	2 816 734	2 408 825	1 312 863
Klasifikované úvěry soukromým právníkům a fyzickým osobám .....	497 068	459 792	425 875
Standardní úvěry obcím .....	125 167	155 848	189 925
Klasifikované úvěry obcím .....	426	0	0
	19 188 673	15 995 998	13 706 490
Opravná položka na klasifikované úvěry (bod 10) .....	- 111 129	- 100 092	- 80 122
<b>Celkem čistá hodnota .....</b>	<b>19 077 544</b>	<b>15 895 906</b>	<b>13 626 368</b>

Mimo opravné položky ke klasifikovaným úvěrům Spořitelna vykázala k 31. prosinci 2002 všeobecnou daňově uznatelnou rezervu na úvěry ve výši 123 milionů Kč (k 31. prosinci 2001 a 2000: 270 milionů Kč). Tato rezerva musí být použita nebo rozpuštěna do hospodářského výsledku do 31. prosince 2005 (bod 2(i), bod 10).

**(a) Kvalita úvěrového portfolia**

Úvěry jsou tříděny do pěti kategorií dle definic vydaných ČNB (standardní, sledované, nestandardní, pochybné, ztrátové). Ohrožené úvěry (nestandardní, pochybné, ztrátové) zahrnují nesplacenou jistinu a naběhlé výnosové úroky a jsou po splatnosti více než 90 dnů nebo vykazují jiná porušení smluvních podmínek nebo zhoršenou finanční situaci dlužníka.

*(k 31. prosinci; tis. Kč)*

	2002	2001	2000
Standardní .....	18 691 179	15 536 206	13 280 615
Sledované .....	295 311	274 141	272 598
Nestandardní .....	78 908	71 161	57 293
Pochybné .....	56 925	50 866	39 726
Ztrátové .....	66 350	63 624	56 258
<b>Celkem .....</b>	<b>19 188 673</b>	<b>15 995 998</b>	<b>13 706 490</b>

Hodnotu přijatých zástav za úvěry klientům lze analyzovat takto:

*(k 31. prosinci; tis. Kč)*

	2002	2001	2000
Peněžní prostředky .....	3 259 639	2 782 689	3 085 142
Nemovitosti .....	6 478 483	5 185 420	4 259 313
Ostatní zajištění (včetně směnek, ručitelských prohlášení, atd.) .....	9 139 327	6 627 423	5 087 233
<b>Celkem hodnota přijatých zástav .....</b>	<b>18 877 449</b>	<b>14 595 532</b>	<b>12 431 688</b>

K 31. prosinci 2002 a 2001 se podle úvěrových podmínek nevyžadovalo zajištění u stavebních a překlenovacích úvěrů do 150 tis. Kč. Objem těchto úvěrů k 31. prosinci 2002 byl 4 851 683 tis. Kč (k 31. prosinci 2001: 3 813 480 tis. Kč). K 31. prosinci 2000 se nevyžadovalo zajištění u stavebních úvěrů do 130 tis. Kč a překlenovacích úvěrů do 70 tis. Kč. Objem těchto úvěrů k 31. prosinci 2000 byl 3 098 104 tis. Kč.

**(b) Úvěry spřízněným stranám a významným akcionářům**

Standardní úvěry soukromým právnickým a fyzickým osobám zahrnují úvěry poskytnuté společnosti s podstatným vlivem, členům představenstva a ostatním spřízněným stranám:

(k 31. prosinci; tis. Kč)

	2002	2001	2000
<b>Přidružené společnosti</b>			
České nemovitosti, a.s. ....	0	17 600	7 600
<b>Ostatní spřízněné osoby</b>			
Členové dozorčí rady .....	588	1 669	1 701
Vedoucí zaměstnanci .....	1 285	1 393	1 315
<b>Celkem úvěry spřízněným stranám .....</b>	<b>1 873</b>	<b>20 662</b>	<b>10 616</b>

Všechny úvěry spřízněným stranám byly poskytnuty v rámci běžné podnikatelské činnosti za stejných podmínek a úrokových sazeb, které byly ve stejné době poskytnuty ve srovnatelných transakcích jiným klientům a podle názoru vedení nepředstavovaly vyšší než běžné úvěrové riziko ani nevykazovaly jiné nepříznivé rysy.

## 6. Dluhové cenné papíry

Dluhové cenné papíry zahrnují pouze cenné papíry držené do splatnosti.

(tis. Kč)

	Cena pořízení	Reálná hodnota
<b>K 31. prosinci 2002</b>		
Obchodované na hlavním nebo vedlejším trhu burz cenných papírů .....	26 342 674	27 242 535
Naběhlý úrok z obligací .....	856 085	856 085
<b>Celkem .....</b>	<b>27 198 759</b>	<b>28 098 620</b>
<b>K 31. prosinci 2001</b>		
Obchodované na hlavním nebo vedlejším trhu burz cenných papírů .....	21 196 544	21 919 615
Naběhlý úrok z obligací .....	958 980	958 980
<b>Celkem .....</b>	<b>22 155 524</b>	<b>22 878 595</b>
<b>K 31. prosinci 2000</b>		
Obchodované na hlavním nebo vedlejším trhu burz cenných papírů .....	15 832 219	16 051 083
Naběhlý úrok z obligací .....	851 412	851 412
	<b>16 683 631</b>	<b>16 902 495</b>
Opravná položka na nerealizované ztráty (bod 10) .....	- 24 318	
<b>Celkem .....</b>	<b>16 659 313</b>	

Cenné papíry držené do splatnosti k 31. prosinci 2002 zahrnují obligace v reálné hodnotě 2 068 milionů Kč (v ceně pořízení 1 942 milionů Kč), které byly vydány společnostmi ve skupině (k 31. prosinci 2001 v ceně pořízení 1 950 milionů Kč, k 31. prosinci 2000 v ceně pořízení 1 542 milionů Kč).

## 7. Majetkové účasti v přidružených společnostech

K 31. prosinci 2002, 2001 a 2000 měla Spořitelna majetkovou účast ve společnosti České nemovitosti, a.s., se sídlem v Praze 1, Revoluční 3.

(tis. Kč)

	Počet držených akcií (ks)	Jmenovitá hodnota 1 akcie	Nominální hodnota	Požizovací cena	Základní kapitál	Podíl %
k 31. prosinci 2002 .....	30	450	13 500	3 000	45 000	30
k 31. prosinci 2001 .....	30	300	9 000	3 000	30 000	30
k 31. prosinci 2000 .....	30	100	3 000	3 000	10 000	30

V roce 2002 byly vykázány výnosy z dividend ve výši 383 tis. Kč (2001: 255 tis. Kč, 2000: 0).

Souhrnné finanční informace o přidružené společnosti České nemovitosti, a.s.:

(tis. Kč)

	Vlastní kapitál k 31. prosinci	Aktiva celkem k 31. prosinci	Výnosy	Zisk před zdaněním
Neauditované finanční údaje za rok 2002 .....	66 470	355 385	259 075	18 540
Auditované finanční údaje za rok 2001 .....	50 671	309 923	229 186	28 156
Auditované finanční údaje za rok 2000 .....	33 544	236 818	259 660	30 189

## 8. Hmotný a nehmotný majetek

Nehmotný majetek

(k 31. prosinci; tis. Kč)

	2000	2001	Pořízení	Vyřazení	2002
<b>Požizovací cena</b>					
Software .....	158 959	205 665	67 270	11 199	261 736
Ostatní .....	44 076	41 856	74 330	71 374	44 812
	<b>203 035</b>	<b>247 521</b>	<b>141 600</b>	<b>82 573</b>	<b>306 548</b>
<b>Oprávký</b>					
Software .....	99 776	143 419	58 643	11 200	190 862
Ostatní .....	15 069	17 191	474	3 710	13 955
	<b>114 845</b>	<b>160 610</b>	<b>59 117</b>	<b>14 910</b>	<b>204 817</b>
<b>Zůstatková hodnota .....</b>	<b>88 190</b>	<b>86 911</b>			<b>101 731</b>

**Provozní hmotný majetek***(k 31. prosinci; tis. Kč)*

	2000	2001	Pořízení	Vyřazení	2002
<b>Pořizovací cena</b>					
Pozemky .....	50 198	50 198	0	0	50 198
Budovy .....	932 795	933 796	746	216	934 326
Zařízení a vybavení .....	417 702	450 701	33 525	211	484 015
Ostatní .....	240 882	240 865	16 113	2 738	254 240
Nedokončené investice a poskytnuté zálohy .....	4 367	15 352	75 040	50 384	40 008
	<b>1 645 944</b>	<b>1 690 912</b>	<b>125 424</b>	<b>53 549</b>	<b>1 762 787</b>
<b>Oprávky</b>					
Budovy .....	30 541	61 627	31 290	216	92 701
Zařízení a vybavení .....	266 600	338 816	60 494	211	399 099
Ostatní .....	101 488	114 789	27 785	2 738	139 836
	<b>398 629</b>	<b>515 232</b>	<b>119 569</b>	<b>3 165</b>	<b>631 636</b>
<b>Zůstatková hodnota .....</b>	<b>1 247 315</b>	<b>1 175 680</b>			<b>1 131 151</b>

K 31. prosinci 2002, 2001 a 2000 neposkytla Spořitelna žádný hmotný majetek do zástavy.

**Hmotný majetek získaný formou finančního leasingu**

Spořitelna rovněž používá reprografické zařízení získané na základě smlouvy o finančním leasingu, které bude zahrnuté do vykázaného hmotného majetku až po skončení leasingu.

Z leasingové smlouvy vyplývá:

*(k 31. prosinci; tis. Kč)*

	2002	2001	2000
Splacené leasingové splátky ze současných smluv o finančním leasingu .....	633	449	275
Nesplacené leasingové splátky splatné do jednoho roku .....	82	174	174
Nesplacené leasingové splátky splatné později než v následujícím roce .....	0	72	246
<b>Celková výše leasingových splátek ze současných smluv o finančním leasingu .....</b>	<b>715</b>	<b>695</b>	<b>695</b>

**9. Ostatní aktiva***(k 31. prosinci; tis. Kč)*

	2002	2001	2000
Poskytnuté zálohy .....	2 398	4 002	2 791
Dohadné účty aktivní .....	85	213	127
Odložená daňová pohledávka (bod 22) .....	292 961	195 357	0
Ostatní pohledávky .....	422 086	394 805	515 026
Opravné položky k ostatním aktivům (bod10) .....	- 1 481	- 1 592	- 844
<b>Ostatní aktiva .....</b>	<b>716 049</b>	<b>592 785</b>	<b>517 100</b>
Náklady příštích období .....	24 081	23 915	29 540
Příjmy příštích období .....	0	7	48
<b>Náklady a příjmy příštích období .....</b>	<b>24 081</b>	<b>23 922</b>	<b>29 588</b>

Podle postupů účtování pro banky pro rok 2002 se naběhlé úroky k aktivům vykazují ve stejných účtových skupinách jako aktivum samotné. Stejným způsobem byly upraveny stavy nákladů a příjmů příštích období a příslušných aktiv k 31. prosinci 2001 a k 31. prosinci 2000.

V položce ostatní pohledávky nejsou, v souladu s metodikou roku 2002, vykazovány pohledávky Spořitelny za klienty z titulu nezaplacených poplatků za uzavření smlouvy o stavebním spoření. Tyto dlužné částky jsou vykazovány v rozvaze k 31. prosinci 2002 v položce ostatní pohledávky za klienty ve výši 58 241 tis. Kč (k 31. prosinci 2001: 62 080 tis. Kč, k 31. prosinci 2000: 53 896 tis. Kč).

V položce ostatní pohledávky jsou, v souladu s metodikou roku 2002, vykazovány ostatní pokladní hodnoty. Jedná se především o částky, které klienti Spořitelny uhradili před 31. prosincem, ale Spořitelna je obdržela až po 1. lednu. Celková výše těchto částek k 31. prosinci 2002 činila 128 milionů Kč (k 31. prosinci 2001: 266 milionů Kč, k 31. prosinci 2000: 418 milionů Kč).

**10. Opravné položky, rezervy a odpisy aktiv**

Spořitelna vykazovala následující rezervy a opravné položky k rizikovým aktivům:

*(k 31. prosinci; tis. Kč)*

	2002	2001	2000
<b>Rezervy</b>			
Všeobecná rezerva na úvěry .....	122 831	270 442	270 442
Rezerva na úrokové zvýhodnění .....	704 490	534 797	345 359
Ostatní rezervy .....	11 997	10 239	27 510
<b>Celkem rezervy .....</b>	<b>839 318</b>	<b>815 478</b>	<b>643 311</b>
<b>Opravné položky</b>			
Klasifikované úvěry klientům (bod 5) .....	111 129	100 092	80 122
Cenné papíry držené do splatnosti (bod 6) .....	0	0	24 318
Ostatní aktiva (bod 9) .....	1 481	1 592	844
<b>Celkem opravné položky .....</b>	<b>112 610</b>	<b>101 684</b>	<b>105 284</b>

Ostatní rezervy představují rezervu k neuhrazeným poplatkům klientů.

Pokles všeobecné rezervy na úvěry je způsoben rozpuštěním části této rezervy ve výši 147 611 tis. Kč. Celá rezerva musí být rozpuštěna do konce roku 2005.

Nárůst rezervy na úrokové zvýhodnění byl ovlivněn následujícími faktory:

- zpřesněním odhadu podílu tzv. přátelských klientů (klientů, kteří od Spořitelny nečerpají úvěr ze stavebního spoření),
- základna pro výpočet se zvýšila o objem příslušných úrokových výnosů za rok 2002.

Změnu stavu rezerv lze analyzovat takto:

(tis. Kč)

	Všeobecná rezerva na úvěry	Rezerva na úrokové zvýhodnění	rezervy	Celkem
K 1. lednu 2000 .....	186 199	144 220	291 243	621 662
Tvorba .....	84 243	472 837	2 522	559 602
Použití .....	0	- 271 698	0	- 271 698
Zrušení .....	0	0	- 266 255	- 266 255
K 31. prosinci 2000 .....	270 442	345 359	27 510	643 311
Tvorba .....	0	539 408	3 690	543 098
Použití .....	0	- 349 970	0	- 349 970
Zrušení .....	0	0	- 20 961	- 20 961
K 31. prosinci 2001 .....	270 442	534 797	10 239	815 478
Tvorba .....	0	451 237	7 476	458 713
Použití .....	0	- 281 544	0	- 281 544
Zrušení .....	- 147 611	0	- 5 718	- 153 329
<b>K 31. prosinci 2002 .....</b>	<b>122 831</b>	<b>704 490</b>	<b>11 997</b>	<b>839 318</b>

Změnu stavu opravných položek lze analyzovat takto:

(tis. Kč)

	Klasifikované úvěry klientům	Cenné papíry držené do splatnosti	Ostatní aktiva	Celkem
K 1. lednu 2000 .....	59 874	0	778	60 652
Tvorba .....	20 248	24 318	238	44 804
Použití .....	0	0	- 172	- 172
K 31. prosinci 2000 .....	80 122	24 318	844	105 284
Tvorba .....	20 021	0	954	20 975
Použití .....	- 51	0	- 206	- 257
Zrušení .....	0	- 24 318	0	- 24 318
K 31. prosinci 2001 .....	100 092	0	1 592	101 684
Tvorba .....	11 063	0	301	11 364
Použití .....	- 26	0	- 412	- 438
Zrušení .....	0	0	0	0
<b>K 31. prosinci 2002 .....</b>	<b>111 129</b>	<b>0</b>	<b>1 481</b>	<b>112 610</b>

#### Odpisy a výnosy z dříve odepsaných částek

(tis. Kč)

	2002		2001		2000	
	Odepsané částky	Výnosy z dříve odepsaných částek	Odepsané částky	Výnosy z dříve odepsaných částek	Odepsané částky	Výnosy z dříve odepsaných částek
Klienti .....	58	0	91	0	33	29
Obchodní zástupci .....	262	8	163	2	109	10
<b>Celkem .....</b>	<b>320</b>	<b>8</b>	<b>254</b>	<b>2</b>	<b>142</b>	<b>39</b>

Nedobytné pohledávky jsou odepisovány proti opravným položkám.

## 11. Závazky vůči bankám

Spořitelna nevykazovala k 31. prosinci 2002, 2001 a 2000 žádné závazky vůči bankám.

## 12. Závazky vůči klientům

Závazky vůči klientům lze členit následujícím způsobem :

(k 31. prosinci; tis. Kč)

	2002	2001	2000
Vklady klientů v rámci stavebního spoření .....	64 008 125	48 715 904	40 161 228

Podle Všeobecných obchodních podmínek Spořitelny může klient písemně vypovědět uzavřenou smlouvu o stavebním spoření. Vypovědní lhůta činí tři kalendářní měsíce.

### Vklady od spřízněných stran

(k 31. prosinci; tis. Kč)

	2002	2001	2000
Členové představenstva .....	292	253	9
Členové dozorčí rady .....	389	543	464
Vedoucí zaměstnanci .....	2 162	1 023	618
<b>Celkem vklady od spřízněných stran .....</b>	<b>2 843</b>	<b>1 819</b>	<b>1 091</b>

Spořitelna přijímá pouze vklady od členů představenstva, dozorčí rady a od vedoucích zaměstnanců Spořitelny s českým občanstvím. Jde o vklady stavebního spoření, které byly přijaty za stejných podmínek a úrokových sazeb, které platí pro ostatní klienty Spořitelny.

## 13. Ostatní pasiva

(k 31. prosinci; tis. Kč)

	2002	2001	2000
Dohadné účty pasivní .....	54 742	91 592	67 367
Uspořádací účty pasiv .....	0	0	306
Odložený daňový závazek (bod 22) .....	84 038	48 449	45 809
Závazky z nevyplacených částek z vypovězených vkladových účtů klientů .....	1 364 360	1 764 422	1 581 790
Závazky z dosud nepřiznaných plateb klientů .....	985 518	355 783	415 834
Ostatní pasiva .....	472 247	414 889	436 113
<b>Ostatní pasiva .....</b>	<b>2 960 905</b>	<b>2 675 135</b>	<b>2 547 219</b>

## 14. Vlastní kapitál a rozdělení zisku

### Základní kapitál

Základní kapitál k 31. prosinci 2002, 2001 a 2000 byl tvořen následující emisí akcií:

ISIN	Datum emise	Datum registrace	Nominální hodnota akcie (Kč)	Počet akcií	Nominální hodnota (tis. Kč)
770990001750	7. prosince 1999	7. prosince 1999	75 000 000	20	1 500 000

### Akcionáři

Jméno a sídlo	Podíl %
Československá obchodní banka, a.s., Praha (ČSOB, a.s.) .....	55
Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, Schwäbisch Hall .....	45
<b>Celkem</b> .....	<b>100</b>

V souladu s platnými Stanovami Spořitelny:

- Valná hromada je usnášeníschopná, jsou-li na ní přítomni akcionáři, kteří vlastní akcie s jmenovitou hodnotou představující alespoň 80 % základního kapitálu Spořitelny.
- Pro přijetí rozhodnutí, které patří do oblasti rozhodování valné hromady, je nutný souhlas alespoň 80 % hlasů všech přítomných akcionářů.

Akcie Spořitelny nejsou obchodovány na veřejných trzích.

### Rozdělení zisku

Čistý zisk za rok 2000 a 2001 byl rozdělen a zisk za rok 2002 je navržen k rozdělení takto:

(tis. Kč)	2002	2001	2000
Příděl do sociálního fondu .....	13 500	8 200	8 190
Příděl do ostatních fondů tvořených ze zisku .....	200 000	71 115	16 960
Odměny členům představenstva .....	13 300	12 300	11 400
Odměny členům dozorčí rady .....	600	567	600
Dividendy .....	375 000	375 000	375 000
Převod do nerozděleného zisku .....	77 993	47 850	0
<b>Čistý zisk</b> .....	<b>680 393</b>	<b>515 032</b>	<b>412 150</b>

Odměny členům představenstva a příděl do sociálního fondu nejsou v souladu s účetními předpisy platnými v České republice vykazovány ve výkazu zisku a ztráty.

**15. Eventuality a přísliby**

Spořitelna neposkytla k 31. prosinci 2002, 2001 a 2000 žádné záruky bankám ani klientům.

(k 31. prosinci; tis. Kč)

	2002	2001	2000
<b>Přijaté záruky a zástavy</b>			
- od bank ve skupině .....	49 000	138 000	138 000
- od klientů .....	18 828 448	14 457 532	12 431 688
	<b>18 877 448</b>	<b>14 595 532</b>	<b>12 569 688</b>
<b>Úvěrové přísliby klientům .....</b>	<b>2 588 922</b>	<b>2 054 316</b>	<b>1 847 078</b>
<b>Hodnoty předané do úschovy</b>			
Státní dluhopisy s proměnlivým výnosem .....	0	24	24

**16. Výnosy z úroků a podobné výnosy**

(tis. Kč)

	2002	2001	2000
Úroky z mezibankovních transakcí .....	716 796	681 177	635 111
Úroky z úvěrů poskytnutých klientům a státu .....	988 608	902 896	892 456
Úroky z dluhopisů nakoupených v primární emisi .....	162 170	110 295	52 100
Úroky z dluhopisů držených do splatnosti .....	1 439 256	1 203 752	1 136 590
<b>Celkem výnosy z úroků a podobné výnosy .....</b>	<b>3 306 830</b>	<b>2 898 120</b>	<b>2 716 257</b>

K 1. lednu 2002 byly z cenných papírů držených do splatnosti vyvedeny dluhové cenné papíry pořízené v primárních emisích neurčené k obchodování a zařazené do pohledávek za klienty. Z tohoto titulu nejsou výnosy z těchto cenných papírů součástí výnosů z dluhových cenných papírů.

Podle odhadu vedení Spořitelny bylo v roce 2002 do výnosů zahrnuto 30,4 milionů Kč úroků z klasifikovaných úvěrů (2001: 31,3 milionů Kč, 2000: 32,3 milionů Kč).

Spořitelna neuplatňuje úroky z prodlení u pohledávek (úvěry poskytnuté fyzickým a právnickým osobám).

(tis. Kč)

	2002	2001	2000
Neuplatněné úroky z prodlení u úvěrových účtů .....	1 868	1 623	1 500
Neuplatněné úroky z prodlení u meziúvěrových účtů .....	818	1 490	1 300
<b>Celkem neuplatněné úroky .....</b>	<b>2 686</b>	<b>3 113</b>	<b>2 800</b>

**17. Náklady na úroky a podobné náklady**

(tis. Kč)	2002	2001	2000
Úroky z mezibankovních transakcí .....	7 438	5 263	0
Úroky z vkladů klientů a státu .....	1 923 606	1 654 167	1 363 044
<b>Celkem nákladové úroky .....</b>	<b>1 931 044</b>	<b>1 659 430</b>	<b>1 363 044</b>

**18. Výnosové a nákladové poplatky a provize**

(tis. Kč)	2002	2001	2000
Výnosy z poplatků za uzavření smluv .....	704 735	742 086	590 293
Výnosy z poplatků za vedení účtu .....	331 217	259 010	181 744
Výnosy z ostatních poplatků .....	16 828	17 189	18 369
<b>Celkem výnosy z poplatků a provizí .....</b>	<b>1 052 780</b>	<b>1 018 285</b>	<b>790 406</b>

Nákladové poplatky a provize jsou tvořeny zejména provizemi externím spolupracovníkům.

**19. Čistý zisk (ztráta) z finančních operací**

(tis. Kč)	2002	2001	2000
Realizované čisté zisky (ztráty) z prodeje cenných papírů .....	- 6 191	38 346	- 9 873
Čisté zisky (ztráty) z devizových transakcí .....	324	2 232	- 5 262
<b>Celkem .....</b>	<b>- 5 867</b>	<b>40 578</b>	<b>- 15 135</b>

V realizovaných čistých ziscích z prodeje cenných papírů je v roce 2000 zahrnuta tvorba opravné položky ke státním obligacím a hypotečním zástavním listům ve výši 24 318 tis. Kč. Tato opravná položka byla v roce 2001 rozpuštěna do realizovaných čistých zisků z prodeje cenných papírů.

**20. Ostatní provozní výnosy**

(tis. Kč)	2002	2001	2000
Výnosy z pronájmu .....	570	506	492
Ostatní provozní výnosy .....	2 726	3 073	7 553
<b>Celkem ostatní provozní výnosy .....</b>	<b>3 296</b>	<b>3 579</b>	<b>8 045</b>

**21. Správní náklady***(tis. Kč)*

	2002	2001	2000
Nájemné a leasing .....	8 424	9 394	18 565
Náklady na zaměstnance .....	310 456	272 032	266 307
Odpisy hmotného a nehmotného majetku .....	177 807	174 906	173 444
Náklady na audit, právní a daňové poradenství .....	2 503	2 650	2 085
Ostatní správní náklady .....	329 442	355 432	322 282
<b>Celkem správní náklady .....</b>	<b>828 632</b>	<b>814 414</b>	<b>782 683</b>

Náklady na zaměstnance lze analyzovat následujícím způsobem:

*(tis. Kč)*

	2002	2001	2000
Mzdy a odměny členům představenstva .....	24 369	13 356	24 904
Mzdy a odměny členů dozorčí rady .....	3 230	1 361	1 392
Ostatní mzdy a odměny .....	206 551	187 729	170 629
Mzdy a platy celkem .....	234 150	202 446	196 925
Sociální a zdravotní pojištění .....	76 306	69 586	69 382
<b>Celkem náklady na zaměstnance .....</b>	<b>310 456</b>	<b>272 032</b>	<b>266 307</b>

Členové představenstva působí zároveň jako řídicí orgán banky a uvedené mzdy a odměny zahrnují obě tyto funkce.

Statistika zaměstnanců

	2002	2001	2000
Průměrný počet zaměstnanců .....	509	487	482
Počet členů představenstva .....	4	4	4
Počet členů dozorčí rady .....	6	6	6

**22. Daň z příjmů**

(tis. Kč)

	2002	2001	2000
Zisk před zdaněním .....	618 378	322 315	430 468
Trvalé rozdíly mezi účetním ziskem a daňovým základem .....	- 197 030	- 651 251	- 869 008
Dočasné rozdíly nově zahrnuté do základu pro výpočet odložené daně (změna účetní metody, viz body 2p, 2q, stav k 1. lednu) .....	- 621 397	- 416 500	-
Daňová ztráta vytvořená v účetním období .....	-	123 768	497 630
Daňová ztráta (-) / daňový základ (+) .....	- 200 049	- 621 668	59 090
Daň z příjmů právnických osob ve výši 31 % .....	62 015	192 717	- 18 318

Daň z příjmů tvoří pouze odložená daň.

**Odložený daňový závazek tvoří:**

Zrychlené daňové odpisy .....	84 038	48 449	45 809
	<b>84 038</b>	<b>48 449</b>	<b>45 809</b>

**Odloženou daňovou pohledávku tvoří:**

Opravné položky k úvěrům .....	27 360	25 903	-
Jiné opravné položky a rezervy .....	222 569	169 454	-
Daňově odečitatelné ztráty minulých let .....	43 032	-	-
	<b>292 961</b>	<b>195 357</b>	<b>-</b>

**23. Finanční rizika****(a) Strategie užívání finančních nástrojů**

Aktivita Spořitelny spočívají v přijímání vkladů účastníků stavebního spoření a v poskytování úvěrů ze stavebního spoření. Vklady i stavební úvěry jsou po celou dobu úročeny smluvně sjednanou pevnou úrokovou sazbou.

Volné zdroje Spořitelny, které představují rozdíl mezi vklady účastníků stavebního spoření a poskytnutými stavebními úvěry, jsou používány k poskytování překlenovacích úvěrů klientům nebo jsou investovány do vysoce kvalitních aktiv. Aktiva, do kterých mohou být volné zdroje investovány, jsou vymezena zákonem o stavebním spoření. Veškerá tato aktiva jsou nakupována s úmyslem a schopností držet je do splatnosti. Spořitelna s těmito finančními nástroji na trzích dále neobchoduje a nevyužívá krátkodobých výkyvů na trzích.

Představenstvo Spořitelny stanovuje vyšší angažovanosti na jednotlivé protistrany a na jednotlivé druhy finančních nástrojů.

**(b) Úvěrové riziko**

Spořitelna řídí úroveň podstupovaného úvěrového rizika prostřednictvím stanovení limitů na jednotlivé protistrany a instrumenty. Dodržování těchto limitů je pravidelně kontrolováno a vyhodnocováno. Rizikovost jednotlivých protistran je pravidelně přehodnocována a na základě analýzy rizikovosti jsou limity upravovány. V případě bank Spořitelna využívá při stanovení limitů na jednotlivé protistrany hodnocení hodnotících agentur.

Kategorizace pohledávek je prováděna v případě fyzických osob na základě počtu neuhrazených měsíčních umořovacích splátek u úvěrů ze stavebního spoření a podle počtu neuhrazených měsíčních splátek úroků z překlenovacích úvěrů.

V případě právnických osob jsou pro klasifikaci uplatňována další kritéria, která souvisejí s jeho finanční situací.

Spořitelna nepoužívá, vzhledem k charakteru pohledávek z úvěrů klientům, při jejich kategorizaci hodnocení zveřejňované hodnotícími agenturami.

Opravné položky ke klasifikovaným úvěrům jsou tvořeny podle zásad popsanych v části 2(i).

Pro snížení úvěrového rizika Spořitelna vyžaduje zajištění u úvěrů poskytovaných klientům. Druhy zajištění, které jsou akceptovány, a způsob ocenění zástav jsou upraveny vnitřním předpisem, který je pravidelně aktualizován. V případě úvěrů do 150 tis. Kč Spořitelna nevyžaduje žádné zajištění.

**Členění podle zeměpisných segmentů**

Veškerá aktiva a pasiva Spořitelny k 31. prosinci 2002, 2001 a 2000 jsou vůči tuzemským subjektům.

**Informace o segmentech podle kategorie klientů**

Aktivity Spořitelny k 31. prosinci 2002, 2001 a 2000 jsou homogenní a čistě retailové, soustředěné do produktu stavebního spoření.

**(c) Úrokové riziko**

Spořitelna je vystavena úrokovému riziku v důsledku otevřených pozic mezi úročenými aktivy a pasivy. Spořitelna věnuje tomuto riziku vysokou pozornost.

Pro měření a kvantifikaci úrokového rizika je ve Spořitelně využívána metoda GAP analýzy, která je pravidelně sestavována. Vedení Spořitelny je pravidelně informováno o výši úrokového rizika.

Sestavovaná GAP analýza měří citlivost aktiv a pasiv na změny tržních úrokových sazeb v podobě výsledného dopadu do hospodaření Spořitelny. Součástí této analýzy je i scénář poklesu tržních sazeb o 1 %, který Spořitelna považuje za stresový. GAP analýza je prováděna a výstupy vyhodnocovány pravidelně ke konci každého měsíce.

Spořitelna nemůže k řízení úrokového rizika, v souladu se zákonem 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření v platném znění, používat žádné zajišťovací deriváty.

Následující tabulka shrnuje expozici Spořitelny vůči úrokovému riziku. Tabulka obsahuje úročená aktiva a závazky Spořitelny v zůstatkových hodnotách, uspořádané podle zbytkové splatnosti:

### 31. prosince 2002

(tis. Kč)

Aktiva	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Více než 5 let	Neúročeno	Celkem
Pokladní hotovost, vklady u centrálních bank .....	107 103	0	0	0	283	107 386
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry .....	3 734 166	9 892 583	0	0	0	13 626 749
Pohledávky za bankami .....	10 047 275	10 457 458	3 095 313	0	0	23 600 046
z toho: cenné papíry nakoupené v primární emisi..	0	1 264	995 313	0	0	996 577
Pohledávky za klienty .....	2 243 005	3 986 888	11 507 426	1 281 983	58 242	19 077 544
z toho: cenné papíry nakoupené v primární emisi..	595 531	21 736	2 199 468	0	0	2 816 735
Dluhové cenné papíry .....	1 774 977	2 349 631	9 197 797	249 605	0	13 572 010
Účasti s podstatným vlivem .....	0	0	0	0	3 000	3 000
Ostatní aktiva .....	0	0	0	0	1 973 012	1 973 012
<b>Celkem aktiva .....</b>	<b>17 906 526</b>	<b>26 686 560</b>	<b>23 800 536</b>	<b>1 531 588</b>	<b>2 034 537</b>	<b>71 959 747</b>
<b>Pasiva</b>						
Závazky vůči klientům .....	4 694 752	11 908 396	45 698 609	1 706 368	0	64 008 125
Rezervy .....	0	0	0	0	839 318	839 318
Ostatní závazky .....	0	0	0	0	2 960 959	2 960 959
Vlastní kapitál .....	0	0	0	0	4 151 345	4 151 345
<b>Celkem pasiva .....</b>	<b>4 694 752</b>	<b>11 908 396</b>	<b>45 698 609</b>	<b>1 706 368</b>	<b>7 951 622</b>	<b>71 959 747</b>
Otevřená pozice .....	13 211 774	14 778 164	-21 898 073	-174 780	-	-

## 31. prosince 2001

(tis. Kč)

Aktiva	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Více než 5 let	Neúročeno	Celkem
Pokladní hotovost, vklady u centrálních bank .....	2 879	0	0	0	201	3 080
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry .....	2 619 799	2 824 116	0	0	0	5 443 915
Pohledávky za bankami .....	8 793 945	5 041 798	2 300 000	0	0	16 135 743
z toho: cenné papíry nakoupené v primární emisi ..	0	0	0	0	0	0
Pohledávky za klienty .....	1 622 293	3 489 601	9 161 226	1 560 706	62 080	15 895 906
z toho: cenné papíry nakoupené v primární emisi ..	95 350	14 544	1 893 344	405 587	0	2 408 825
Dluhové cenné papíry .....	2 607 365	1 989 395	9 207 105	2 907 744	0	16 711 609
Účasti s podstatným vlivem .....	0	0	0	0	3 000	3 000
Ostatní aktiva .....	0	0	0	0	1 879 298	1 879 298
<b>Celkem aktiva .....</b>	<b>15 646 281</b>	<b>13 344 910</b>	<b>20 668 331</b>	<b>4 468 450</b>	<b>1 944 579</b>	<b>56 072 551</b>
<b>Pasiva</b>						
Závazky vůči klientům .....	4 189 548	8 500 913	34 673 397	1 352 046	0	48 715 904
Rezervy .....	0	0	0	0	815 478	815 478
Ostatní závazky .....	0	0	0	0	2 675 338	2 675 338
Vlastní kapitál .....	0	0	0	0	3 865 831	3 865 831
<b>Celkem pasiva .....</b>	<b>4 189 548</b>	<b>8 500 913</b>	<b>34 673 397</b>	<b>1 352 046</b>	<b>7 356 647</b>	<b>56 072 551</b>
<b>Otevřená pozice .....</b>	<b>11 456 733</b>	<b>4 843 997</b>	<b>-14 005 066</b>	<b>3 116 404</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**31. prosince 2000***(tis. Kč)*

Aktiva	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Více než 5 let	Neúročeno	Celkem
Pokladní hotovost, vklady u centrálních bank .....	718 828	0	0	0	211	719 039
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry ..	1 189 848	974 196	0	0	0	2 164 044
Pohledávky za bankami .....	7 427 709	5 428 153	1 350 000	0	0	14 205 862
z toho: cenné papíry nakoupené v primární emisi ..	0	0	0	0	0	0
Pohledávky za klienty .....	1 764 333	3 821 325	7 672 897	313 917	53 896	13 626 368
z toho: cenné papíry nakoupené v primární emisi ..	60 840	7 351	1 186 918	57 754	0	1 312 863
Dluhové cenné papíry .....	1 370 600	2 200 644	10 147 841	776 184	0	14 495 269
Účasti s podstatným vlivem .....	0	0	0	0	3 000	3 000
Ostatní aktiva .....	0	0	0	0	1 882 193	1 882 193
<b>Celkem aktiva .....</b>	<b>12 471 318</b>	<b>12 424 318</b>	<b>19 170 738</b>	<b>1 090 101</b>	<b>1 939 300</b>	<b>47 095 775</b>
<b>Pasiva</b>						
Závazky vůči klientům .....	2 733 528	8 876 688	27 410 893	1 140 119	0	40 161 228
Rezervy .....	0	0	0	0	643 311	643 311
Ostatní závazky .....	0	0	0	0	2 547 538	2 547 538
Vlastní kapitál .....	0	0	0	0	3 743 698	3 743 698
<b>Celkem pasiva .....</b>	<b>2 733 528</b>	<b>8 876 688</b>	<b>27 410 893</b>	<b>1 140 119</b>	<b>6 934 547</b>	<b>47 095 775</b>
<b>Otevřená pozice .....</b>	<b>9 737 790</b>	<b>3 547 630</b>	<b>- 8 240 155</b>	<b>- 50 018</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**(d) Měnové riziko**

Spořitelna není vystavena měnovému riziku. Všechna aktiva a pasiva, kromě nevýznamných částek valut v pokladně, jsou v českých korunách.

**(e) Riziko likvidity**

Spořitelna je vystavena každodennímu čerpání svých peněžních zdrojů v podobě výplat úvěrů, přidělených a vypovězených vkladů. Při řízení likvidity Spořitelna postupuje tak, aby splatná aktiva vždy v plné výši pokryla předpokládaný odliv zdrojů. Spořitelna má stanoveny limity likvidity, které slouží k pokrytí odlivu zdrojů i v případě jejich nenadálého nárůstu.

Spořitelna provádí pravidelně plán vývoje vkladů a úvěrů pro budoucí období, na základě kterého má přehled o objemu volných zdrojů v budoucích letech.

### 31. prosince 2002

(tis. Kč)

Aktiva	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Více než 5 let	Nespecifi- kováno	Celkem
Pokladní hotovost, vklady u centrálních bank .....	283	0	0	0	107 103	107 386
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry .....	3 734 166	9 892 583	0	0	0	13 626 749
Pohledávky za bankami .....	10 047 275	10 457 458	3 095 313	0	0	23 600 046
z toho: cenné papíry nakoupené v primární emisi ..	0	1 264	995 313	0	0	996 577
Pohledávky za klienty .....	2 284 357	4 003 778	11 507 426	1 281 983	0	19 077 544
z toho: cenné papíry nakoupené v primární emisi ..	595 531	21 736	2 199 468	0	0	2 816 735
Dluhové cenné papíry .....	1 774 977	2 349 631	9 197 797	249 605	0	13 572 010
Účasti s podstatným vlivem .....	0	0	0	0	3 000	3 000
Ostatní aktiva .....	289 511	133 865	1 111	0	1 548 525	1 973 012
<b>Celkem aktiva .....</b>	<b>18 130 569</b>	<b>26 837 315</b>	<b>23 801 647</b>	<b>1 531 588</b>	<b>1 658 628</b>	<b>71 959 747</b>
<b>Pasiva</b>						
Závazky vůči klientům .....	4 694 752	11 908 396	45 698 609	1 706 368	0	64 008 125
Rezervy .....	0	0	0	0	839 318	839 318
Ostatní závazky .....	2 836 415	40 506	0	0	84 038	2 960 959
Vlastní kapitál .....	0	0	0	0	4 151 345	4 151 345
<b>Celkem pasiva .....</b>	<b>7 531 167</b>	<b>11 948 902</b>	<b>45 698 609</b>	<b>1 706 368</b>	<b>5 074 701</b>	<b>71 959 747</b>

## 31. prosince 2001

(tis. Kč)

Aktiva	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Více než 5 let	Nespecifi- kováno	Celkem
Pokladní hotovost, vklady u centrálních bank .....	201	0	0	0	2 879	3 080
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry .....	2 619 799	2 824 116	0	0	0	5 443 915
Pohledávky za bankami .....	8 793 945	5 041 798	2 300 000	0	0	16 135 743
z toho: cenné papíry nakoupené v primární emisi ..	0	0	0	0	0	0
Pohledávky za klienty .....	1 666 370	3 507 604	9 161 226	1 560 706	0	15 895 906
z toho: cenné papíry nakoupené v primární emisi ..	95 350	14 544	1 893 344	405 587	0	2 408 825
Dluhové cenné papíry .....	2 607 365	1 989 395	9 207 105	2 907 744	0	16 711 609
Účasti s podstatným vlivem .....	0	0	0	0	3 000	3 000
Ostatní aktiva .....	287 877	109 723	1 111	0	1 480 587	1 879 298
<b>Celkem aktiva .....</b>	<b>15 975 557</b>	<b>13 472 636</b>	<b>20 669 442</b>	<b>4 468 450</b>	<b>1 486 466</b>	<b>56 072 551</b>
<b>Pasiva</b>						
Závazky vůči klientům .....	4 189 548	8 500 913	34 673 397	1 352 046	0	48 715 904
Rezervy .....	0	0	0	0	815 478	815 478
Ostatní závazky .....	2 583 435	43 454	0	0	48 449	2 675 338
Vlastní kapitál .....	0	0	0	0	3 865 831	3 865 831
<b>Celkem pasiva .....</b>	<b>6 772 983</b>	<b>8 544 367</b>	<b>34 673 397</b>	<b>1 352 046</b>	<b>4 729 758</b>	<b>56 072 551</b>

## 31. prosince 2000

(tis. Kč)

Aktiva	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Více než 5 let	Nespecifi- kováno	Celkem
Pokladní hotovost, vklady u centrálních bank .....	211	0	0	0	718 828	719 039
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry .....	1 189 848	974 196	0	0	0	2 164 044
Pohledávky za bankami .....	7 427 709	5 428 153	1 350 000	0	0	14 205 862
z toho: cenné papíry nakoupené v primární emisi ..	0	0	0	0	0	0
Pohledávky za klienty .....	1 802 599	3 836 955	7 672 897	313 917	0	13 626 368
z toho: cenné papíry nakoupené v primární emisi ..	60 840	7 351	1 186 918	57 754	0	1 312 863
Dluhové cenné papíry .....	1 370 600	2 200 644	10 147 841	776 184	0	14 495 269
Účasti s podstatným vlivem .....	0	0	0	0	3 000	3 000
Ostatní aktiva .....	458 143	61 607	1 114	0	1 361 329	1 882 193
<b>Celkem aktiva .....</b>	<b>12 249 110</b>	<b>12 501 555</b>	<b>19 171 852</b>	<b>1 090 101</b>	<b>2 083 157</b>	<b>47 095 775</b>
<b>Pasiva</b>						
Závazky vůči klientům .....	2 733 528	8 876 688	27 410 893	1 140 119	0	40 161 228
Rezervy .....	0	0	0	0	643 311	643 311
Ostatní závazky .....	2 466 678	35 051	0	0	45 809	2 547 538
Vlastní kapitál .....	0	0	0	0	3 743 698	3 743 698
<b>Celkem pasiva .....</b>	<b>5 200 206</b>	<b>8 911 739</b>	<b>27 410 893</b>	<b>1 140 119</b>	<b>4 432 818</b>	<b>47 095 775</b>

## 24. Následné události

V období od 31. prosince 2002 do doby sestavení účetní závěrky se nevyskytly žádné významné následné události.

Tato účetní závěrka byla představenstvem schválena k předložení valné hromadě a z pověření představenstva byla podepsána:

6. března 2003

Podpis statutárního  
zástupce

Osoba odpovědná  
za účetnictví

Osoba odpovědná  
za sestavení účetní závěrky



Ing. Pavel Strnad  
předseda představenstva



Ing. Břetislav Durčák  
ředitel odboru ekonomiky



Ing. Ivana Dykastová  
finanční analytik



Walter Böhm  
místopředseda představenstva



Ing. Anna Pozdílková  
finanční analytik

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI VE SMYSLU PARAGRAFU 66A ODSŤ. 9 OBCHODNÍHO ZÁKONÍKU

Zprávu vypracovalo představenstvo Českomoravské stavební spořitelny, akciové společnosti v souladu s ustanoveními paragrafu 66a Obchodního zákoníku č. 513/1991 Sb. v platném znění.

Propojenými osobami jsou ve smyslu výše uvedeného zákona

- ovládající osoba: Československá obchodní banka, a.s.
- ovládané osoby, kterými jsou ostatní osoby ovládané stejnou ovládající osobou.

Rozhodné období je období od 1. ledna 2002 do 31. prosince 2002

V rozhodném období uzavřela ČMSS, a.s. s propojenými osobami tyto smlouvy:

### Smlouvy uzavřené v roce 2002

Název smlouvy	Uzavřena s protistranou
1. Smlouva o zachování důvěrnosti .....	Československá obchodní banka, a.s.
2. 177 Smluv (konfirmací) o depozitu .....	Československá obchodní banka, a.s.
3. 71 jednotlivých smluv o nákupu nebo prodeji cenných papírů (státní dluhopisy, pokladniční poukázky) .....	Československá obchodní banka, a.s.
4. Smlouva o poskytnutí kabelové trasy .....	Československá obchodní banka, a.s.
5. Smlouva o provedení koncernového auditu a zachování důvěrnosti .....	Československá obchodní banka, a.s.
6. Smlouva o užívání parkovacích stání .....	IPB Real, a.s.
7. Nájemní smlouva .....	IPB Real, a.s.
8. Pojistné smlouvy .....	IPB Pojišťovna, a.s.

V průběhu roku 2002 se uskutečnila následující opatření:

### Ostatní opatření

Vymezení opatření	Opatření přijato z požadavku
1. Zpracování podkladů pro konsolidaci podle BAS, IAS a CAS .....	Československá obchodní banka, a.s.
2. Zprávy o plnění obchodního a finančního plánu .....	Československá obchodní banka, a.s.
3. Předkládání účetních výkazů (rozvaha, výsledovka) a vybraných ukazatelů o kolektivu účastníků stavebního spoření .....	Československá obchodní banka, a.s.
4. Návrh obchodního a finančního plánu na rok 2003 .....	Československá obchodní banka, a.s.

Plněním těchto opatření je systémově zajištění informační funkce banky k ovládajícím osobám. Žádné opatření není pro banku nevýhodné.

V poslední části jsou uvedeny a zhodnoceny vzájemné vztahy, které se mezi propojenými osobami uskutečnily v průběhu rozhodného období.

### Vzájemné vztahy vyplývající ze smluv uzavřených v rozhodném období a před rozhodným obdobím

Smlouva	Protistrana	Plnění	Protiplnění	Vzniklá újma
1. Komisionářská smlouva o obstarání vypořádání obchodu s cennými papíry	Československá obchodní banka, a.s.	Poplatek za obstarání vypořádání obchodu s cennými papíry	Obstarání vypořádání obchodu s cennými papíry	Žádná
2. Smlouva o spolupráci při uzavírání smluv o stavebním spoření	Československá obchodní banka, a.s.	Provizní odměna za uzavírání smluv	Uzavírání smluv, činnost směřující k uzavírání smluv	Žádná
3. Smlouvy (konfirmace) o depozitu	Československá obchodní banka, a.s.	Termínové vklady	Československá obchodní banka, a.s. po určité době vrátí vklad a zaplatí úroky	Žádná
4. Smlouvy o nákupu nebo prodeji cenných papírů	Československá obchodní banka, a.s.	Kupní cena cenných papírů	Cenné papíry	Žádná
5. Smlouvy o vedení běžného účtu	Československá obchodní banka, a.s.	Poplatky za vedení běžných účtů, poplatky za zahraniční platební styk	Služby spojené s vedením účtů	Žádná
6. Smlouvy o zachování důvěrnosti	Československá obchodní banka, a.s.	Poskytování informací	Zajištění mlčenlivosti	Žádná
7. Smlouva o vypořádání obchodů v systému TKD	Československá obchodní banka, a.s.	Poplatky za vypořádání obchodů v systému TKD	Obstarání vypořádání obchodů v systému TKD	Žádná
8. Smlouva o emisi šekových poukázek prováděné ČSOB a jejich zpracování v ČSOB	Československá obchodní banka, a.s.	Poplatky za emisi šekových poukázek a jejich zpracování v ČSOB	Emise šekových poukázek a jejich zpracování v ČSOB	Žádná
9. Smlouva o používání služby IPB Homebanking	Československá obchodní banka, a.s.	Poplatky za používání služby IPB Homebanking	Služba IPB Homebanking	Žádná
10. Smlouva o používání nočního trezoru	Československá obchodní banka, a.s.	Poplatky za používání nočního trezoru	ČSOB dává k dispozici svůj noční trezor	Žádná
11. Smlouva o poskytnutí kabelové trasy	Československá obchodní banka, a.s.	Poplatek za poskytnutí kabelové trasy	Poskytnutí kabelové trasy	Žádná
12. Záruční listina	Československá obchodní banka, a.s.	Poplatky za bankovní záruku	Bankovní záruka	Žádná
13. Smlouva o úhradě poplatků za hotovostní platby se směrovým kódem 7960	Československá obchodní banka, a.s.	Odměna za hotovostní platby	Přijímání hotovostních plateb na přepážkách ČSOB	Žádná
14. Smlouva o provedení koncernového auditu a zachování důvěrnosti	Československá obchodní banka, a.s.	Poskytování informací	Zajištění mlčenlivosti	Žádná
15. Smlouva o spolupráci	Českomoravská hypoteční banka, a.s.	Provizní odměna za uzavírání smluv	Uzavírání smluv, činnost směřující k uzavírání smluv	Žádná
16. Smlouva o nájmu nebytových prostor	IPB Pojišťovna, a.s.	Platby nájemného	Pronájem nebytových prostor	Žádná
17. Pojistné smlouvy	IPB Pojišťovna, a.s.	Platby pojistného	Pojištění souboru věcí	Žádná
18. Smlouva o spolupráci	IPB Pojišťovna, a.s.	Provizní odměna za uzavírání smluv	Uzavírání smluv, činnost směřující k uzavírání smluv	Žádná
19. Nájemní smlouva	IPB Real, a.s.	Platby nájemného	Pronájem nebytového prostoru	Žádná
20. Smlouva o užívání parkovacích stání	IPB Real, a.s.	Poplatek za užívání parkovacích stání	Poskytnutí možnosti užívat parkovací stání	Žádná

## Závěr

Představenstvo ČMSS, a.s. konstatuje, že vynaložilo péči řádného hospodáře ke zjištění okruhu propojených osob pro účely této zprávy, a to zejména tím, že se dotázalo osoby ovládající ČMSS, a.s. na okruh osob, které jsou touto osobou ovládány.

Představenstvo ČMSS, a.s. se domnívá, že peněžitá plnění, resp. protiplnění, která byla poskytnuta na základě výše popsaných vztahů mezi propojenými osobami, byla v obvyklé výši.

5. března 2003

Českomoravská stavební spořitelna, akciová společnost



.....  
**Ing. Pavel Strnad**  
předseda představenstva



.....  
**Walter Böhm**  
místopředseda představenstva



**Českomoravská stavební spořitelna, a.s.**  
Vinohradská 3218/169, 100 17 Praha 10  
tel.: 00420 225 221 111  
fax: 00420 225 225 999  
e-mail: [info@cmss.cz](mailto:info@cmss.cz)  
internet: [www.cmss.cz](http://www.cmss.cz)

Design & Production  
© signature

