

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA ROK 2003

Název společnosti:	Wüstenrot hypoteční banka a.s.
Sídlo:	Zborovská 27/416, 150 21 Praha 5
Právní forma:	akciová společnost
IČ:	26 74 71 54

OBSAH

1. ÚVOD.....	4
2. OBORY ČINNOSTI A ZEMĚPISNÉ OBLASTI	4
3. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	4
4. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY	4
(a) Okamžik uskutečnění účetního případu.....	4
(b) Dluhové cenné papíry, akcie, podílové listy a ostatní podíly	5
(c) Pohledávky za bankami a za klienty.....	5
(d) Tvorba rezerv	5
(e) Hmotná a nehmotná aktiva	5
(f) Přepočet cizí měny	6
(g) Odložená daň.....	6
(h) Finanční pronájem.....	6
(i) Položky z jiného účetního období	6
5. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD	6
6. FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO	6
(a) Riziko likvidity.....	6
(b) Úrokové riziko	7
(c) Měnové riziko	8
7. FINANČNÍ NÁSTROJE – ÚVĚROVÉ RIZIKO.....	8
(a) Klasifikace pohledávek	8
(b) Hodnocení zajištění úvěrů.....	9
(c) Výpočet opravných položek.....	9
(d) Modely měření úvěrového rizika.....	10
(e) Koncentrace úvěrového rizika.....	10
(f) Sektorová analýza	10
(g) Vymáhání pohledávek za dlužníky.....	10
(h) Kvalita úvěrového portfolia	11
8. FINANČNÍ NÁSTROJE – OPERAČNÍ, PRÁVNÍ A OSTATNÍ RIZIKA.....	11
9. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI.....	11
(a) Klasifikace pohledávek za bankami	11
(b) Analýza pohledávek za bankami podle druhu zajištění	11
10. POHLEDÁVKY ZA KLIENTY	12
(a) Klasifikace pohledávek za klienty	12
(b) Analýza úvěrů poskytnutých klientům podle sektorů	12
(c) Analýza pohledávek za klienty podle sektorů a podle druhu zajištění	12
(d) Pohledávky za osobami se zvláštním vztahem k bance	12
(e) Pohledávky za spřízněnými osobami.....	13
11. STÁTNÍ BEZKUPONOVÉ DLUHOPISY A OSTATNÍ CENNÉ PAPIRY PŘIJÍMANÉ CENTRÁLNÍ BANKOU K REFINANCOVÁNÍ	13
12. NEHMOTNÝ MAJETEK.....	13
(a) Změny nehmotného majetku	13
(b) Zřizovací výdaje.....	13
13. HMOTNÝ MAJETEK	14
(a) Změny hmotného majetku	14
(b) Hmotný majetek koupený na základě finančního leasingu	14

14.	OSTATNÍ AKTIVA.....	14
15.	OSTATNÍ PASÍVA.....	15
16.	ZÁKLADNÍ KAPITÁL	15
17.	REZERVY A OPRAVNÉ POLOŽKY NA PŘÍPADNÉ ZTRÁTY Z ÚVĚRŮ.....	15
18.	DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK /POHLEDÁVKA	15
19.	PODROZVAHOVÉ POLOŽKY	16
20.	ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS.....	16
21.	VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE	17
22.	ČISTÝ ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ.....	17
23.	OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY.....	17
24.	SPRÁVNÍ NÁKLADY	18
25.	MIMOŘÁDNÉ VÝNOSY A NÁKLADY	18
26.	NÁVRH NA ÚHRADU ZTRÁTY BĚŽNÉHO ÚČETNÍHO OBDOBÍ	18
27.	VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....	19

1. ÚVOD

Wüstenrot hypoteční banka, a.s. (dále jen banka nebo WHB) byla založena dne 20.7.2001 a vznikla zapsáním do obchodního rejstříku soudu v Praze dne 23.12.2002. Dne 31.10.2002 získala banka povolení působit jako banka.

Společnost má základní kapitál ve výši 600 mil. Kč.

2. OBORY ČINNOSTI A ZEMĚPISNÉ OBLASTI

Hlavní aktivitou společnosti je:

- a) poskytování úvěrů
- b) přijímání vkladů od veřejnosti
- c) platební styk a zúčtování
- d) vydávání hypotečních zástavních listů
- e) poskytování bankovních informací
- f) investování do cenných papírů na vlastní účet

Společnost poskytuje služby na území České republiky.

3. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetnictví společnosti bylo vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, vyhláškou č.501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi a opatřením Ministerstva financí č.j.281/89 759/2001, kterým se stanoví účtová osnova a postupy účtování pro banky a některé finanční instituce.

Ve vazbě na vznik banky ke dni 23.12.2002 (viz. zápis společnosti do obchodního rejstříku) bylo v souladu s ustanovením § 3 odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, přijato rozhodnutí o trvání prvního účetního období od data vzniku společnosti, tj. od 23.12.2002 do 31.12.2003, tzn. že první účetní období je delší o 9 dní.

Z tohoto důvodu nebyla provedena účetní závěrka k 31.12.2002.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu o oceňování majetku historickými cenami, zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti a zásadu opatrnosti.

Všechny údaje jsou uvedeny v korunách českých (Kč). Měrnou jednotkou jsou tisíce Kč, pokud není uvedeno jinak.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

4. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

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

(a) Okamžik uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, popř. cenných papírů, den provedení platby, popř. inkasa z účtu klienta, den příkazu na korespondenta k provedení platby, den zúčtování příkazů banky s clearingovým centrem ČNB, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé od korespondenta banky (zprávou se rozumí avízo banky, převzaté medium, výpis z účtu, popř. jiné dokumenty), den sjednání a den

vypořádání obchodu s cennými papíry, den převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání se v den sjednání obchodu vykazují přímo v příslušné položce aktiv nebo pasiv.

Finanční aktivum nebo jeho část banka odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Banka tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

(b) Dluhové cenné papíry, akcie, podílové listy a ostatní podíly

Státní pokladniční poukázky, dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry jsou klasifikovány podle záměru banky do portfolia drženého do splatnosti.

Státní pokladniční poukázky, dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry jsou účtovány v pořizovací ceně zahrnující poměrnou část diskontu nebo ažia. Časové rozlišení úrokových výnosů je součástí účetní hodnoty těchto cenných papírů.

Ážio či diskont u dluhových cenných papírů jsou rozpouštěny do výkazu zisku a ztráty od okamžiku pořízení do data splatnosti metodou efektivní úrokové sazby. V případě cenných papírů držených do splatnosti se zbytkovou splatností kratší než 1 rok jsou ážio či diskont rozpouštěny do výkazu zisku a ztráty rovnoměrně od okamžiku pořízení do data splatnosti.

(c) Pohledávky za bankami a za klienty

Pohledávky jsou posuzovány z hlediska návratnosti. Na základě toho jsou vytvářeny k jednotlivým pohledávkám opravné položky. Metodika tvorby opravných položek pro účetní období je uvedena v bodě 7. Opravné položky vytvářené na vrub nákladů jsou vykázány v položce „Odpisy, tvorba opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám“ v analytické evidenci pro potřebu výpočtu daňové povinnosti. Časové rozlišení úrokových výnosů je součástí účetní hodnoty těchto pohledávek.

(d) Tvorba rezerv

V souladu se zákonem č. 593/1992 Sb. o rezervách, ve znění pozdějších předpisů, banka ve sledovaném účetním období rezervy netvořila.

(e) Hmotná a nehmotná aktiva

Hmotný a nehmotný majetek je účtován v pořizovacích cenách a odpisován rovnoměrně po odhadovanou dobu životnosti.

Doby odpisování pro jednotlivé kategorie hmotného a nehmotného majetku jsou následující:

Zřizovací výdaje	4 roky
Software	4 roky
Dlouhodobý hmotný majetek :	
Odpisová skupina 1 - HW, Auto	4 roky
Odpisová skupina 2 - Telefonní ústředna	6 let
Odpisová skupina 3 - Trezor	12 let

Nehmotný majetek s pořizovací cenou nižší než 60 000,- Kč a hmotný majetek s pořizovací cenou nižší než 40 000,- Kč je účtován do nákladů za období, ve kterém byl pořízen, přičemž doba použitelnosti je kratší než 1 rok.

(f) Přepočet cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, kromě majetkových účastí v cizí měně, případně položek zajišťujících měnové riziko plynoucí ze smluv, které ještě nejsou vykázány v rozvaze banky nebo očekávaných budoucích transakcí, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako "Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací".

(g) Odložená daň

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

(h) Finanční pronájem

Finanční pronájem je dle splátkového kalendáře účtován měsíčně do nákladů.

(i) Položky z jiného účetního období

Položky z jiného účetního období, než kam daňově a účetně patří, a změny účetních metod jsou účtovány jako výnosy nebo náklady ve výkazu zisku a ztráty v běžném účetním období s výjimkou oprav zásadních chyb účtování výnosů a nákladů minulých období, které jsou zachyceny prostřednictvím „Nerozděleného zisku nebo neuhrazené ztráty z předchozích období“ v rozvaze banky.

5. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Banka zahájila ve sledovaném období svoji činnost a nedošlo tedy k žádným změnám v účetních metodách.

6. FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO

Finančním nástrojem se rozumí jakákoliv právní skutečnost, na jejímž základě vzniká finanční aktivum jednoho subjektu a finanční závazek nebo kapitálový nástroj jiného subjektu.

Finanční nástroje mohou mít za následek určitá rizika pro společnost. K nejvýznamnějším rizikům společnosti patří:

(a) Riziko likvidity

V souvislosti se specializací a charakterem banky, kdy nejsou přijímána drobná klientská depozita (banka pouze nabízí uložení vkladů velkodeponentů), není banka ohrožena jejich mimořádným odlivem. Riziko likvidity se tak zužuje na rizika zajištění dostatečného objemu prostředků pro poskytování hypotečních úvěrů a v budoucnosti refinancování hypotečních zástavních listů při jejich splatnosti. V roce 2003 banka refinancovala poskytování hypotečních úvěrů prostředky z kapitálu, dočasně volné prostředky byly uloženy u bank.

Řízení likvidity je prováděno jednak dlouhodobě v rámci sestavování ročních plánů a tříletých výhledů, ze kterých vyplývá globální pozice WHB v oblasti likvidity s cílem zajistit převážně kladné nebo alespoň vyrovnané čisté peněžní toky, které jsou zřejmé z bilance přijatých zdrojů a vyplacených úvěrových prostředků.

Ke korekci a aktualizaci vývoje likvidity banka zpracovává krátkodobé předpovědi likvidity na základě aktualizace plánu (čtvrtletní) a předpovědi bilance a cash flow. Přitom se vychází z analýzy předpokládaného průběhu peněžních toků (předpokládaném průběhu čerpání a splácení hypotečních úvěrů), průběhu úrokových a neúrokových příjmů a příjmů z vydávání emisí hypotečních zástavních listů a maturitě závazků (úrokových a platebních) z nich plynoucích a předpokládaného vývoje neúrokových nákladů.

Operativní řízení likvidity ve smyslu udržování dostatečné denní likvidity zahrnuje sledování vývoje denní likvidní pozice, sledování vývoje obchodů, udržování dostatečného množství prostředků na clearingovém účtu u ČNB.

Banka v současnosti má pouze likvidní aktiva. Na straně pasív je pouze vlastní kapitál akcionářů. Prostředky z něj jsou použity na refinancování poskytnutých úvěrů a provoz banky. Zbývající část prostředků je ukládána v podobě krátkodobých termínovaných úložek u bank.

Zbytková splatnost aktiv

tis.Kč

Interval splatnosti	aktiva celkem	z toho	
		Pohledávky za jinými bankami včetně centrální banky	pohledávky za klienty
Od 1 dne do 7 dnů včetně	22 474	21 881	593
Od 8 dnů do 1 měsíce	170 729	170 450	279
Od 1 měsíce do 3 měsíců	131 302	130 740	561
Od 3 měsíců do 6 měsíců	101 275	100 425	850
Od 6 měsíců do 1 roku	1 732	-	1 732
Od 1 roku do 2 let	4 077	-	4 077
Od 2 let do 5 let	27 731	-	27 731
Nad 5 let	170 795	-	170 796
nespecifikováno	21093	-	-
celkem	651 208	423 496	206 619

(b) Úrokové riziko

Jediným tržním rizikem, kterému je banka vystavena, je úrokové riziko vyplývající z rozdílné úrokové citlivosti aktiv a pasív – nástrojů bankovní knihy.

Tomuto odpovídá i systém, použité metody a nástroje řízení úrokového rizika.

Banka je vystavena riziku změn úrokových sazeb v důsledku reinvestování aktiv při jejich splatnosti, amortizaci a přečeňování, nebo v důsledku přecenění pasív (při jejich obnově).

Základním nástrojem řízení je vnitřní zajištění (hedging), které představuje souhrn stanovených podmínek a vlastností produktů banky s cílem dosáhnout co nejnižších disproporcí v citlivosti aktiv a pasív a omezení možného rizika či kompenzaci nákladů s ním spojených.

Budoucí struktura bilance ve WHB bude tvořena především z hypotečních úvěrů a hypotečních zástavních listů. Proto jsou s ohledem na jejich přecenění využívány úrokové sazby s odpovídající dobou platnosti (převážně 5 letými sazbami).

K základním metodám měření úrokového rizika patří Gap analýza, která porovnává přecenění aktiv a pasív banky, tj. citlivost jednotlivých položek aktiv a pasív na změny sazeb, kdy jednotlivá aktiva a pasiva jsou rozdělena do intervalů podle termínu jejich přecenění. Součástí přečeňovaných aktiv a pasív jsou jednotlivé splátky jistiny (úmoru) a objemy jistiny při změně sazby.

Další metodou měření je Basis point value analýza (BPV), která vychází z přecenění aktiv a pasív banky podobně jako Gap analýza s rozdílem zahrnutí cash flow úroků jednotlivých nástrojů. Podstatou BPV je porovnání změny současné hodnoty gapů v jednotlivých měsících (agregované) při změně (posunu) výnosové křivky o 1 – 100 bodů. Výsledná hodnota je poměřena k vlastnímu kapitálu.

Rok 2003, tj. první obchodní rok banky, byl ve znamení utváření metodiky řízení úrokového rizika a zajištění jeho monitorování.

Pro měření úrokové expozice se používá soustava ukazatelů, z nichž pak vycházejí limity pro řízení úrokového rizika.

Jedná se o ukazatele

- (1) dopadu úrokových gapů na kapitál banky vyplývající z gapové analýzy zachycující citlivost aktiv a pasív v jednotlivých časových pásmech.
- (2) maximálního podílu kladného a záporného kumulovaného GAP do 1 roku vztaženého k objemu aktiv v %.
- (3) změny současné hodnoty cash flow aktiv a pasív vztažené ke kapitálu vyplývající z analýzy Basis point value.

(c) Měnové riziko

Banka není vystavena měnovému riziku, jelikož neprovádí devizové a cizoměnové operace.

7. FINANČNÍ NÁSTROJE – ÚVĚROVÉ RIZIKO

(a) Klasifikace pohledávek

Wüstenrot hypoteční banka jako specializovaná malá banka je zaměřena především na poskytování hypotečních úvěrů fyzickým osobám. Výše uvedené strategii odpovídá přístup k řízení úvěrového rizika a z něho vyplývající zásady, pravidla a metody v oblasti posuzování pohledávek.

Veškeré pohledávky z úvěrů vč. příslušenství vůči klientům (dále jen „pohledávky“) budou na základě klasifikace začleněny do příslušné kategorie (a až e). Klasifikace pohledávek se provádí minimálně čtvrtletně.

Banka zařazuje pohledávky do některé z těchto kategorií:

Standardní

- pohledávky splácené dlužníkem podle dohodnutých podmínek, u kterých není důvodu pochybovat o včasném a úplném vyrovnání celé pohledávky banky, splátky jistiny i příslušenství jsou řádně spláceny a nejsou po splatnosti déle než 30 dní
- dlužníkovi nebyla během posledních 2 let žádná z jeho pohledávek restrukturalizována z důvodu zhoršení jeho finanční situace

Sledované

- pohledávky, u kterých je na základě finanční a ekonomické situace dlužníka pravděpodobné, že jistina i příslušenství budou spláceny v plné výši, splátky jistiny nebo příslušenství jsou hrazeny s dílčími problémy, ale žádná z nich není po splatnosti déle než 90 dní
- žádná z pohledávek za dlužníkem nebyla v posledních 6 měsících z důvodu zhoršení jeho finanční situace restrukturalizována

Nestandardní

- pohledávky, jejichž úplné splacení je s ohledem na finanční a ekonomickou situaci dlužníka nejisté, částečné splacení je však pravděpodobné
- splátky jistiny nebo příslušenství jsou hrazeny s problémy, avšak žádná z nich není po splatnosti déle než 180 dní

Pochybné

- pohledávky, jejichž úplné splacení je s ohledem na finanční a ekonomickou situaci dlužníka vysoce nepravděpodobné, částečné splacení je však možné a pravděpodobné
- splátky jistiny nebo příslušenství jsou hrazeny s problémy, avšak žádná z nich není po splatnosti déle než 360 dní

Ztrátové

- pohledávky, jejichž úplné splacení je s ohledem na finanční a ekonomickou situaci dlužníka nemožné,
- tyto pohledávky nebudou uspokojeny nebo budou uspokojeny pouze částečně ve velmi malé částce,
- splátky jistiny nebo příslušenství jsou po splatnosti déle než 360 dní,
- jako ztrátové pohledávky jsou vykazovány také pohledávky za dlužníkem ve vyrovnávacím řízení a pohledávka za dlužníkem v konkurzu.

(b) Hodnocení zajištění úvěrů

K zajištění poskytnutých úvěrů slouží zástavy nemovitostí, případně zástavní právo k termínovanému vkladu, tj. zajištění věřitelského nároku WHB s vysokým stupněm jistoty, že pohledávka včetně příslušenství bude v případě jejího nesplacení uspokojena.

Za nemovitosti vhodné jako objekt úvěru a předmět zajištění (účel využití nemovitosti je patrný ze stavebního povolení a z kolaudačního rozhodnutí) jsou bankou považovány níže uvedené nemovitosti. Nemovitosti, které nejsou uvedeny níže, lze přijmout jako vhodný objekt úvěru nebo předmět zajištění pouze na základě individuálního posouzení.

Rodinné domy

Byty dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů

Bytové domy

Pozemky

Hodnota nemovitosti – cena obvyklá je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. “Obvyklou cenou“ se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění, zohledňující všechny i do budoucna předvídatelné faktory snižující její hodnotu. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.”

(c) Výpočet opravných položek

Při tvorbě opravných položek banka posuzuje tzv. upravenou hodnotu pohledávek, čímž se rozumí nominální hodnota pohledávek včetně příslušenství snižená o hodnotu zajištění nejvýše v jeho čisté realizovatelné hodnotě, tedy pouze ve výši, která neslouží k zajištění jiných jejich aktiv nebo aktiv třetích osob, mají-li nárok na uspokojení před bankou, a nejvýše do výše ocenění pohledávky v účetnictví, přičemž za zajištění je zde považováno pouze zástavní právo k nemovitosti nebo zástavní právo k vkladu u banky

Banka vytváří opravné položky k jednotlivým klasifikovaným pohledávkám v této výši:

- a) k sledovaným pohledávkám upravená hodnota pohledávek násobená koeficientem 0,01 (upravený koef. nižší než 0,2)
- b) k nestandardním pohledávkám upravená hodnota pohledávek násobená koeficientem 0,2 (upravený koef. nižší než 0,5)
- c) k pochybným pohledávkám upravená hodnota pohledávek násobená koeficientem 0,5 (upravený koef. nižší než 1,0)
- d) k ztrátovým pohledávkám upravená hodnota pohledávek násobená koeficientem 1,0

Předpokládá-li banka, že očekávaná ztráta ze správně zařazené sledované, nestandardní nebo pochybné pohledávky je vyšší než opravná položka stanovená podle koeficientu pro každou kategorii, použije upravený koeficient uvedený v závorkách.

V případě ztrátových pohledávek, u níž je alespoň jedna splátka jistiny nebo příslušenství po splatnosti více než 540 dní, banka zajištění nezohledňuje.

(d) Modely měření úvěrového rizika

Banka nepoužívá k měření modely.

K měření a sledování úvěrového rizika jsou používány přehledy a informace sloužící k monitoringu vývoje delikvence (nesplacených splátek jistiny a příslušenství), monitoringu vývoje klasifikovaných úvěrů podle skupin a potřeby tvorby opravných položek, ukazatele hodnotící vývoj klasifikovaných úvěrů:

– Klasifikované úvěry / úvěry celkem

– Podíl pochybných a ztrátových úvěrů celkem

Statistické přehledy o vývoji portfolia úvěrů podle faktorů rizikovosti, příp. jiných hledisek, které umožní provádět analýzy úvěrového portfolia

(e) Koncentrace úvěrového rizika

Vzhledem k tomu, že banka v současnosti poskytuje pouze hypoteční úvěry fyzickým osobám a tedy s nízkým objemem, je úvěrové riziko diverzifikováno.

(f) Sektorová analýza

Banka v současnosti poskytuje pouze hypoteční úvěry fyzickým osobám.

(g) Vymáhání pohledávek za dlužníky

Banka pro vymáhání pohledávek stanovila odlišné postupy v závislosti na přístupu klienta.

(1) Spolupracuje-li úvěrový dlužník aktivně s WHB a jeho zájmem je dostát svým závazkům vyplývajícím z úvěrové smlouvy a vzniklý nedoplatek řešit, je využíváno metod mimosoudního vymáhání.

K základním způsobům řešení nedoplateků na úvěrových účtech mimosoudní cestou, které jsou využívány v rámci WHB, patří:

- a) Změna splátek beze změny doby splatnosti
- b) Prolongace
 - splácením nižších splátek po delší dobu
 - přerušением spláčení na určitou dobu a poté pokračováním spláčení v původně dohodnutých splátkách
- c) Přistoupení dalších osob
- d) Převzetí dluhu další osobu
- e) Doplnění zajištění stávajícího úvěru zejména zřízením zástavního práva k pohledávce nebo zajištěním blanko směnkou
- f) Uznání závazku

(2) Nespolupracuje-li úvěrový dlužník s WHB, jsou ze strany WHB podniknuty následující kroky:

- a) Odstoupení od úvěrové smlouvy a přistoupení k vymáhání celého dluhu včetně příslušenství.
- b) Soudní vymáhání pohledávky
- c) Návrh na nařízení exekuce (u soudního exekutora) nebo žaloba na výkon rozhodnutí (u příslušného soudu).

(h) Kvalita úvěrového portfolia

Portfolio hypotečních úvěrů se skládá výhradně z úvěrů fyzickým osobám. Jedná se o úvěry s nízkými objemy a tedy dostatečnou diverzifikací.

V procesu schvalování jsou posuzováni klienti z hlediska tzv. faktoru bonity = rozdíl celkových příjmů a celkových výdajů (včetně splátky úvěru) dělený životním minimem a zároveň tzv. faktoru zatížení = podíl celkových výdajů (včetně splátky úvěru) na celkových příjmech vyjádřený v %.

WHB posuzuje platební schopnost osob spjatých s úvěrovým případem (tj. žadatele/ů, případně ručitele/ů či přejímatele dluhu).

8. FINANČNÍ NÁSTROJE – OPERAČNÍ, PRÁVNÍ A OSTATNÍ RIZIKA

Operační riziko je definováno jako nebezpečí ztráty způsobené selháním vnitřních procesů, systému či zaměstnanců nebo vlivem vnější události.

Banka tato rizika sleduje, průběžně vyhodnocuje a přijímá opatření za účelem minimalizace těchto rizik.

9. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

Pohledávky za bankami představují v případě banky pouze termínované vklady a vklady na běžných účtech v celkové výši 423 159 tis. Kč.

(a) Klasifikace pohledávek za bankami

tis. Kč	2003	Minulé účetní období
Standardní	423 159	-
Sledované	-	-
Nestandardní	-	-
Pochybné	-	-
Ztrátové	-	-
Opravné položky k možným ztrátám z pohledávek	-	-
Čisté pohledávky za bankami	423 159	-

(b) Analýza pohledávek za bankami podle druhu zajištění

Pohledávky za bankami v celkové hodnotě 423 159 tis. Kč. jsou nezajištěny.

10. POHLEDÁVKY ZA KLIENTY**(a) Klasifikace pohledávek za klienty**

tis. Kč	2003	Minulé účetní období
Standardní	205 913	-
Sledované	706	-
Nestandardní	-	-
Pochybné	-	-
Ztrátové	-	-
Opravné položky k možným ztrátám z pohledávek	-	-
Čisté pohledávky za klienty	206 619	-

Pohledávky za klienty představují pohledávky včetně příslušenství.

Banka v roce 2003 nerestrukturalizovala žádné pohledávky za klienty.

(b) Analýza úvěrů poskytnutých klientům podle sektorů

Veškeré pohledávky za klienty patří do sektoru Obyvatelstvo (rezidenti).

(c) Analýza pohledávek za klienty podle sektorů a podle druhu zajištění

tis. Kč	Osobní ručení	Bankovní záruky	Zástavní právo	Záruky společností	Akreditiv	Směnečné ručení	Zajištění v držení banky	Neza- jištěno	Celkem
K 31. prosinci 2003									
Finanční organizace									
Nefinanční organizace									
Organizace pojišťovnictví									
Vládní sektor									
Neziskové organizace									
Domácnosti (živnosti)									
Obyvatelstvo	-	-	206 300	-	-	319	-	-	206 619
Nerezidenti									
Organizace bez IČO									
Nezařazeno do sektorů									
Celkem	-	-	206 300	-	-	319	-	-	206 619

(d) Pohledávky za osobami se zvláštním vztahem k bance

tis. Kč	Správní orgány	Řídící orgány	Dozorčí orgány	Ostatní
K 31. prosinci 2003	-	5 530	-	-

Výše uvedené úvěry byly poskytnuty dle metodiky banky pro poskytování úvěrů zaměstnancům za standardních podmínek.

(e) Pohledávky za spřízněnými osobami

tis. Kč	Pohledávky	Závazky
K 31. prosinci 2003		
Wüstenrot & Württembergische AG	-	-
Wüstenrot Hypothekenbank AG	62	-
Wüstenrot Verwaltungs – und Dienstleistungen GmbH	-	1 385
Wüstenrot service s.r.o.	-	348
Celkem	62	1 733

11. STÁTNÍ BEZKUPONOVÉ DLUHOPISY A OSTATNÍ CENNÉ PAPIŘY PŘIJÍMANÉ CENTRÁLNÍ BANKOU K REFINANCOVÁNÍ

V roce 2003 banka neinvestovala prostředky do státních dluhopisů ani ostatních cenných papírů podobného typu.

12. NEHMOTNÝ MAJETEK

(a) Změny nehmotného majetku

tis.Kč	Pořízení nehm.majetku	Software	Zřizovací výdaje	Celkem
Pořizovací cena				
K 23. prosinci 2002	-	-	-	-
Přírůstky	304	11 572	10 229	22 105
Ostatní změny	-	-	-	-
Úbytky	(304)	-	-	(304)
K 31. prosinci 2003	-	11 572	10 229	21 801
Oprávký a opravné položky				
K 23. prosinci 2002	-	-	-	-
Roční odpisy	-	2 108	2 557	4 665
Úbytky	-	-	-	-
Opravné položky	-	-	-	-
K 31. prosinci 2003	-	2 108	2 557	4 665
Zůstatková cena				
K 23. prosinci 2002	-	-	-	-
K 31. prosinci 2003	-	9 464	7 672	17 136

(b) Zřizovací výdaje

Rok 2003 byl pro banku prvním rokem její činnosti a v souvislosti s tím vynaložila za období mezi založením a registrací následující zřizovací výdaje: osobní náklady 7 588 tis. Kč, cestovní náklady 123 tis. Kč, náklady za právní poradenství 268 tis. Kč, a ostatní náklady ve výši 2 250 tis. Kč. Zřizovací výdaje jsou účetně odpisovány 4 roky.

13. HMOTNÝ MAJETEK**(a) Změny hmotného majetku**

tis. Kč	Pozemky a budovy	Inventář	Hmotný majetek		Celkem
			Přístroje a zařízení	nezařazený do užívání	
K 23. prosinci 2002	-	-	-	-	-
Přírůstky	-	958	2 960	1 009	4 954
Ostatní změny	-	-	-	-	-
Úbytky	-	-	-	(786)	(786)
K 31. prosinci 2003	-	985	2 960	223	4 168
K 23. prosinci 2002	-	-	-	-	-
Roční odpisy	-	492	363	-	855
Úbytky	-	-	-	-	-
Opravné položky	-	-	-	-	-
K 31. prosinci 2003	-	492	363	-	855
Zůstatková cena					
K 23. prosinci 2002	-	-	-	-	-
K 31. prosinci 2003	-	493	2 597	223	3 313

(b) Hmotný majetek koupený na základě finančního leasingu

Celková hodnota majetku pořízeného na základě smlouvy o finančním pronájmu s následnou koupí činí 698 tis. Kč. Do 31.12.2003 bylo splaceno 504 tis. Kč a zbývá doplatit 194 tis. Kč.

Banka je povinna platit následující splátky z finančního leasingu:

tis. Kč	Zaplaceno v roce 2003	Splatné do 1 roku	Splatné v 1 až 5 letech	Splatné v dalších letech	Celkem ke splacení
Osobní auto	233	194	-	-	194

14. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	2003	Minulé účetní období
Různí dlužníci	67	-
Poskytnuté zálohy	369	-
Ostatní	6	-
Celkem	442	-

15. OSTATNÍ PASÍVA

tis. Kč	2003	Minulé účetní období
Dohadné položky pasivní	2 624	-
Různí věřitelé	3 537	-
Závazky se státem	640	-
Odložená daň	8	-
Celkem	6 809	-

16. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Složení akcionářů banky k 31. prosinci 2003:

Název	Sídlo	Počet akcií (v ks)	Podíl na základním kapitálu %
Wüstenrot & Württembergische AG	Stuttgart, SRN	390	65%
Wüstenrot Verwaltungs- und Dienstleistungen GmbH	Salzburg, Rakouská republika	60	10%
Wüstenrot Hypothekenbank AG	Ludwigsburg, SRN	150	25%
Celkem		600	100

17. REZERVY A OPRAVNÉ POLOŽKY NA PŘÍPADNÉ ZTRÁTY Z ÚVĚŘŮ

Banka v roce 2003 netvořila rezervy ani opravné položky.

18. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK /POHLEDÁVKA**Odložený daňový závazek**

Odložená daň z příjmů je počítána ze všech dočasných rozdílů za použití daňové sazby platné v následujícím období ve výši 28 %. Odložené daňové pohledávky a závazky se skládají z následujících položek:

tis. Kč	2003	Minulé účetní období
Dočasné rozdíly pasivní		
Zrychlené daňové odpisy	-	-
Hmotný a nehmotný majetek	29	-
Daňová sazba	28 %	-
Odložený daňový závazek	8	-

Banka neúčtovala o odložené daňové pohledávce, která se vztahuje k nevyužitým daňovým ztrátám a daňovým odpocům, neboť vedení banky nepředpokládá, že by tato odložená daňová pohledávka byla v nejbližší budoucnosti uplatněna.

19. PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

tis. Kč	2003	Minulé účetní období
Podrozvahová aktiva		
Úvěrové přísliby a záruky	136 727	-
Podrozvahová pasíva		
Přijaté zástavy a zajištění	343 575	-
Jiné hodnoty v evidenci	102	-

V položce Úvěrové přísliby a záruky banka eviduje nedočerpanou část poskytnutých úvěrů.

V položce Přijaté zástavy a zajištění jsou evidovány hodnoty zástav nemovitostí zajišťující hypoteční úvěry do výše poskytnutých úvěrů.

20. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

tis. Kč	2003
Výnosy z úroků	19 414
z vkladů	16 594
z úvěrů	2 820
ostatní	-
Náklady na úroky	-
z vkladů	-
z úvěrů	-
ostatní	-
Čistý úrokový výnos	19 414

Banka z důvodu nevýznamnosti neúčtovala o úrocích z prodlení.

21. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2003
Výnosy z poplatků a provizí	
z operací s cennými papíry	-
z operací s deriváty	-
z obhospodařování, správy, uložení a úschovy hodnot	-
ostatní	5 496
Celkem	5 496
Náklady na poplatky a provize	
z operací s cennými papíry	-
z operací s deriváty	-
z obhospodařování, správy, uložení a úschovy hodnot	-
ostatní	2 606
z toho poplatky bankám a ČNB	33
provize	2 573
Celkem	2 606

22. ČISTÝ ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2003
Zisk/(ztráta) z operací s cennými papíry	-
Zisk/(ztráta) z operací s deriváty	-
Zisk/(ztráta) z devizových operací	-
Kurzové rozdíly	(33)
Ostatní	
Celkem	(33)

23. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

tis. Kč	2003
Ostatní provozní výnosy	
Pojišťovna	54
Ostatní provozní náklady	
Pojišťovna	59
Ostatní	579
Celkem	(584)

V položce ostatní jsou zahrnuty daňově neuznané náklady při vzniku společnosti ve výši 216 tis. Kč. Dále nepovinné příspěvky organizacím.

24. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2003
Osobní náklady	
Mzdy a odměny zaměstnanců	5 900
Sociální náklady a zdravotní pojištění	3 697
Mzdy a odměny placené managementu	6 856
Celkem	16 453
Ostatní správní náklady	
z toho: nájem	1 731
materiál	683
reklama	6 906
audit, právní a daňové poradenství	484
daně a poplatky	480
ostatní nakupované výkony	5 880
Celkem	16 164

Průměrný počet zaměstnanců banky byl následující:

	2003
Zaměstnanci	17,6
Členové představenstva banky	2,5
Členové dozorčí rady	3
Ostatní členové vedení	4,3

25. MIMOŘÁDNÉ VÝNOSY A NÁKLADY

Na účtech mimořádných nákladů a výnosů nebylo v roce 2003 účtováno.

26. NÁVRH NA ÚHRADU ZTRÁTY BĚŽNÉHO ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Výslednou ztrátu roku 2003 ve výši 16 458 tis. Kč navrhuje banka uhradit z kapitálových fondů, které se tak z 60 000 tis. Kč sníží na 43 542 tis. Kč.

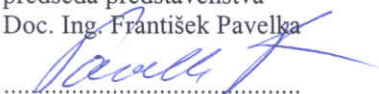
27. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné významné události, které by měly vliv na účetní závěrku.

Datum: 24.3.2004

Podpis statutárního orgánu

předseda představenstva
Doc. Ing. František Pavelka



.....

člen představenstva
Friedrich Klaiber



.....