



Skanska VYSOČANY, s.r.o.

**Zpráva auditora a účetní závěrka
k 31. prosinci 2005**

Zpráva auditora pro společníka společnosti Skanska VYSOČANY, s.r.o.

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Skanska VYSOČANY, s.r.o. k 31. prosinci 2005. Za účetní závěrku je odpovědný statutární orgán společnosti. Naši odpovědností je vyjádřit na základě auditu výrok o této účetní závěrce.

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy požadují, abychom audit naplánovali a provedli tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti. Audit zahrnuje výběrové ověření podkladů prokazujících údaje a informace uvedené v účetní závěrce. Audit rovněž zahrnuje posouzení použitých účetních metod a významných odhadů učiněných společností a zhodnocení celkové vypovídací schopnosti účetní závěrky. Jsme přesvědčeni, že provedený audit poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření našeho výroku.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává ve všech významných ohledech věrný a poctivý obraz aktiv, závazků, vlastního kapitálu a finanční situace společnosti Skanska VYSOČANY, s.r.o. k 31. prosinci 2005 a výsledku hospodaření za rok 2005 v souladu se zákonem o účetnictví a příslušnými předpisy České republiky.

V Praze, dne 28. dubna 2006

KPMG Česká republika Audit
KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Osvědčení číslo 71

Andreas Höflichhoff
Andreas Höflichhoff
Partner

Petr Šikora
Ing. Petr Šikora
Senior Manager
Osvědčení číslo 2001

ROZVAHA
v plném rozsahu
k 31. prosinci 2005
(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

Skanska VYSOČANY, s.r.o.

Kubánské náměstí 1391/11

100 05 Praha 10

Česká republika

Identifikační číslo

251 43 522

Označ. a	AKTIVA b	řád. c	Běžné účetní období			Min.účetní období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	AKTIVA CELKEM (ř.02+03+31+63)	001	114 361	- 10 825	103 536	104 245
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek (ř.04+13+23)	003	101 856	- 9 029	92 827	95 043
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř.05 až 12)	004				
B.I.1.	Zřizovací výdaje	005				
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006				
3.	Software	007				
4.	Ocenitelná práva	008				
5.	Goodwill	009				
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010				
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř.14 až 22)	013	101 856	- 9 029	92 827	95 043
B.II.1.	Pozemky	014	2 027		2 027	2 027
2.	Stavby	015	99 829	- 9 029	90 800	93 016
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016				
4.	Pěstíelské celky trvalých porostů	017				
5.	Základní stádo a tažná zvířata	018				
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019				
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021				
9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	022				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř.24 až 30)	023				
B.III.1.	Podíly v ovládaných a řízených osobách	024				
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025				
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026				
4.	Půjčky a úvěry - ovládající a řídicí osoba, podstatný vliv	027				
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028				
6.	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	029				
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030				

Skanska VYSOČANY, s.r.o.

Rozvaha (neconsolidovaná)

k 31. prosinci 2005

Označ.	AKTIVA	řád.	Běžné účetní období			Mln.účetní období Netto
			Brutto	Korekce	Netto	
a	b	c	1	2	3	4
C.	Oběžná aktiva (ř.32+39+48+58)	031	11 054	- 1 796	9 258	7 505
C.I.	Zásoby (ř.33 až 38)	032	7 086	- 1 724	5 362	5 868
C.I.1.	Materiál	033				
2.	Nedokončená výroba a polotovary	034				
3.	Výrobky	035	6 648	- 1 719	4 929	5 398
4.	Zvířata	036				
5.	Zboží	037	438	- 5	433	470
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	038				
C.II.	Dlouhodobé pohledávky (ř.40 až 47)	039				
C.II.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	040				
2.	Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	041				
3.	Pohledávky - podstatný vliv	042				
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	043				
5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044				
6.	Dohadné účty aktivní	045				
7.	Jiné pohledávky	046				
8.	Odložená daňová pohledávka	047				
C.III.	Krátkodobé pohledávky (ř.49 až 57)	048	3 691	- 72	3 619	552
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	81	- 72	9	13
2.	Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	050	4		4	6
3.	Pohledávky - podstatný vliv	051				
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	052				
5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053				
6.	Stát - daňové pohledávky	054	71		71	143
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	273		273	165
8.	Dohadné účty aktivní	056	200		200	225
9.	Jiné pohledávky	057	3 062		3 062	
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek (ř.59 až 62)	058	277		277	1 085
C.IV.1.	Peníze	059				
2.	Účty v bankách	060	277		277	1 085
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061				
4.	Pořizovaný krátkodobý finanční majetek	062				
D.I.	Časové rozlišení (ř.64+65+66)	063	1 451		1 451	1 697
D.I.1.	Náklady příštích období	064	1 451		1 451	1 447
2.	Komplexní náklady příštích období	065				
3.	Příjmy příštích období	066				250

Skanska VYSOČANY, s.r.o.

Rozvaha (nekonolidovaná)

k 31. prosinci 2005

Označ.	PASIVA	řad.	Běžné období	Minulé období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM (ř.66+85+118)	067	103 536	104 245
A.	Vlastní kapitál (ř.69+73+78+81+84)	068	34 274	20 287
A.I.	Základní kapitál (ř.70+71+72)	069	2 978	2 978
A.I.1.	Základní kapitál	070	2 978	2 978
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	071		
3.	Změny základního kapitálu	072		
A.II.	Kapitálové fondy (ř.74 až 77)	073	200	200
A.II.1.	Emisní ážio	074		
2.	Ostatní kapitálové fondy	075	200	200
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	076		
4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách	077		
A.III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku (ř.79+80)	078	298	298
A.III.1.	Zákonný rezervní fond/Nedělitelný fond	079	298	298
2.	Statutární a ostatní fondy	080		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř.82+83)	081	16 811	12 460
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	082	16 811	12 460
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	083		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	084	13 987	4 351
B.	Cizí zdroje (ř.86+91+102+114)	085	33 320	36 197
B.I.	Rezervy (ř.87 až 90)	086	27 836	26 113
B.I.1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	087	25 500	24 000
2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	088		
3.	Rezerva na daň z příjmů	089	2 291	2 113
4.	Ostatní rezervy	090	45	
B.II.	Dlouhodobé závazky (ř.92 až 101)	091	2 998	2 326
B.II.1.	Závazky z obchodních vztahů	092		
2.	Závazky - ovládající a řídicí osoba	093		
3.	Závazky - podstatný vliv	094		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	095		
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	096		
6.	Vydané dluhopisy	097		
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	098		
8.	Dohadné účty pasivní	099		
9.	Jiné závazky	100		
10.	Odložený daňový závazek	101	2 998	2 326

Skanska VYSOČANY, s.r.o.

Rozvaha (nekonolidovaná)

k 31. prosinci 2005

Označ.	PASIVA	řád.	Běžné období	Minulé období
a	b	c	5	6
B.III.	Krátkodobé závazky (ř.103 až 113)	102	2 486	7 758
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	103	60	710
2.	Závazky - ovládající a řídící osoba	104		4 000
3.	Závazky - podstatný vliv	105		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	106		
5.	Závazky k zaměstnancům	107		
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	108		
7.	Stát - daňové závazky a dotace	109		
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	110	2 156	2 868
9.	Vydané dluhopisy	111		
10.	Dohadné účty pasivní	112	270	180
11.	Jiné závazky	113		
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (ř.115+116+117)	114		
B.IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	115		
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	116		
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	117		
C.I.	Časové rozlišení (ř.119+120)	118	35 942	47 761
C.I.1.	Výdaje příštích období	119	1 468	1 468
2.	Výnosy příštích období	120	34 474	46 293

Datum	Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účelní jednotkou:	
28. dubna 2006		
	Ing. Petr Fanta, MBA jednatel	Ing. Ilona Machová jednatel

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

druhové členění
k 31. prosinci 2005
(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

Identifikační číslo

251 43 522

Skanska VYSOČANY, s.r.o.

Kubánské náměstí 1391/11

100 05 Praha 10

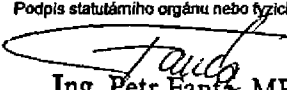
Česká republika

Označ.	TEXT	číslo řádku	Skutečnost v účet. obd.	
			běžném	minulém
a	b	c	1	2
I.	Tržby za prodej zboží	01	52	26
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	02	32	16
+	Obchodní marže (ř.01-02)	03	20	10
II.	Výkony (ř.05+06+07)	04	40 704	40 033
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05	41 082	40 222
II.2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	06	- 378	- 189
II.3.	Aktivace	07		
B.	Výkonová spotřeba (ř.09+10)	08	19 994	20 409
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	09	148	
B.2.	Služby	10	19 846	20 409
+	Přidaná hodnota (ř.03+04-08)	11	20 730	19 634
C.	Osobní náklady (ř.13 až 16)	12		
C.1.	Mzdové náklady	13		
C.2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	14		
C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15		
C.4.	Sociální náklady	16		
D.	Daně a poplatky	17	1 052	1 165
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	2 216	2 214
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu (ř.20+21)	19		1 391
III.1	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20		1 391
III.2	Tržby z prodeje materiálu	21		
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu (ř.23+24)	22		1 037
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23		1 037
F.2.	Prodaný materiál	24		
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25	1 642	8 032
IV.	Ostatní provozní výnosy	26		
H.	Ostatní provozní náklady	27	81	79
V.	Převod provozních výnosů	28		
I.	Převod provozních nákladů	29		
*	Provozní výsledek hospodaření (ř.11-12-17-18+19-22-25+26-27+28-29)	30	15 739	8 498

Skanska VYSOČANY, s.r.o.

Výkaz zisku a ztráty - druhové členění (nekonsolidovaný)
k 31. prosinci 2005

Označ.	TEXT	číslo řádku	Skutečnost v účet. obd.	
			běžném	minulém
a	b	c	1	2
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31		
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32		
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku (ř.34+35+36)	33		
VII.1.	Výnosy z podílů v ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34		
VII.2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35		
VII.3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37		
K.	Náklady z finančního majetku	38		
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39		
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40		
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	41		
X.	Výnosové úroky	42	46	96
N.	Nákladové úroky	43		3
XI.	Ostatní finanční výnosy	44		26
O.	Ostatní finanční náklady	45	41	27
XII.	Převod finančních výnosů	46		
P.	Převod finančních nákladů	47		
*	Finanční výsledek hospodaření (ř.31-32+33+37-38+39-40-41+42-43+44-45+46-47)	48	5	92
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (ř.50+51)	49	1 757	4 239
Q.1.	-splatná	50	1 085	3 373
Q.2.	-odložená	51	672	866
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (ř.30+48-49)	52	13 987	4 351
XIII.	Mimořádné výnosy	53		
R.	Mimořádné náklady	54		
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti (ř.56+57)	55		
S.1.	-splatná	56		
S.2.	-odložená	57		
*	Mimořádný výsledek hospodaření (ř.53-54-55)	58		
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.52+58-59)	60	13 987	4 351
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (ř.30+48+53-54)	61	15 744	8 590

Datum 28. dubna 2006	Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou:  Ing. Petr Fanta, MBA jedenatel  Ing. Ilona Machová jedenatel
-----------------------------	---

Skanska VYSOČANY, s.r.o.

Přehled o peněžních tocích (nekonsolidovaný)

k 31. prosinci 2005

(v tisících Kč)

	Běž. úč. období	Min. úč. období
P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	1 085	6 299
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti		
Z: Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	15 744	8 590
A.1. Úpravy o nepeněžní operace	3 812	9 799
A.1.1. Odpisy stálých aktiv	2 216	2 214
A.1.2. Změna stavu:	1 642	8 032
A.1.2.1. goodwillu a oceňovacího rozdílu k nabytému majetku		
A.1.2.2. rezerv a opravných položek	1 642	8 032
A.1.3. Zisk(-) ztráta(+) z prodeje stálých aktiv		- 354
A.1.4. Zisk(-) ztráta(+) z prodeje cenných papírů		
A.1.5. Výnosy z dividend a podílu na zisku		
A.1.6. Vyúčtované nákladové a výnosové úroky	- 46	- 93
A.1.7. Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace		
A*. Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu, finančními a mimořádnými položkami	19 556	18 389
A.2. Změna potřeby pracovního kapitálu	- 19 503	- 25 696
A.2.1. Změna stavu pohledávek z provozní činnosti a aktivních účtů časového rozlišení	- 2 822	2 479
A.2.2. Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti a pasivních účtů časového rozlišení	- 17 091	- 28 380
A.2.3. Změna stavu zásob	410	205
A.2.4. Změna stavu finančního majetku, který není zahrnut do peněžních prostředků		
A.** Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, finančními a mimořádnými položkami	53	- 7 307
A.3. Zaplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků		- 3
A.4. Přijaté úroky	46	96
A.5. Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období	- 907	882
A.6. Příjmy a výdaje spojené s mimořádnými účetními případy		
A.7. Přijaté dividendy a podíly na zisku		
A.*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti	- 808	- 6 332
Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1. Nabytí stálých aktiv		- 273
B.1.1. Nabytí dlouhodobého hmotného majetku		- 273
B.1.2. Nabytí dlouhodobého nehmotného majetku		
B.1.3. Nabytí dlouhodobého finančního majetku		
B.2. Příjmy z prodeje stálých aktiv		1 391
B.2.1. Příjmy z prodeje dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku		1 391
B.2.2. Příjmy z prodeje dlouhodobého finančního majetku		
B.3. Půjčky a úvěry spřízněným osobám		
B.*** Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti		1 118
Peněžní toky z finančních činností		
C.1. Změna stavu dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků z finanční oblasti		
C.2. Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky		
C.2.1. Zvýšení základního kapitálu, emisního ážia event. rezervního fondu		
C.2.2. Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům		
C.2.3. Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů		
C.2.4. Úhrada ztráty společnosti		
C.2.5. Platby z fondů tvořených ze zisku		
C.2.6. Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně		
C.*** Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti		
F. Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	- 808	- 5 214
R. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	277	1 085

Skanska VYSOČANY, s.r.o.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2005
(v tisících Kč)

1. Charakteristika a hlavní aktivity

Vznik a charakteristika společnosti

Skanska VYSOČANY, s.r.o. byla založena zakladatelskou listinou jako společnost s ručením omezeným dne 16. ledna 1997 a vznikla zapsáním do obchodního rejstříku v Praze dne 14. července 1997.

Předmětem činnosti společnosti je realitní kancelář, provádění staveb, jejich změn a odstraňování, specializovaný maloobchod, velkoobchod, zprostředkování obchodu a služeb a inženýrská činnost v investiční výstavbě.

Vlastník společnosti

Jediným vlastníkem společnosti k 31. prosinci 2005 je společnost Skanska CZ a.s.

Sídlo společnosti

Skanska VYSOČANY, s.r.o.
Kubánské náměstí 1391/11
100 05 Praha 10
Česká republika

Identifikační číslo

251 43 522

Statutární orgány společnosti k 31. prosinci 2005

Jednatelé

Jiří Poletín

Ing. Ilona Machová

Změny v obchodním rejstříku

Rozhodnutím jediného společníka ze dne 12. prosince 2005 byl Jiří Poletín ke dni 31. prosince 2005 odvolán z funkce jednatele. Novým jednatelem společnosti byl jmenován s platností od 1. ledna 2006 Ing. Petr Fanta, MBA. Tato změna byla do obchodního rejstříku zapsána dne 31. prosince 2005.

Organizační struktura

Společnost není členěna na nižší stupně a je řízena přímo jednatelem. Společnost nemá žádné zaměstnance s výjimkou zaměstnanců podle dohod o pracovní činnosti pro činnost odpovědného zástupce dle živnostenských předpisů.

Skanska VYSOČANY, s.r.o.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2005
(v tisících Kč)

2. Zásadní účetní postupy používané společností

(a) Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je evidován v pořizovací ceně. Dlouhodobý hmotný majetek v pořizovací ceně do 40 tis. Kč je vykazován v rozvaze a odpisován rovnoměrně po dobu 2 let. Společnost nemá dlouhodobý nehmotný majetek.

Ocenění dlouhodobého majetku vlastní výroby zahrnuje přímý materiál, přímé mzdy a režijní náklady přímo spojené s jeho výrobou až do doby jeho aktivace.

V následující tabulce jsou uvedeny metody a doby odpisování podle skupin majetku:

Majetek	Metoda	Doba odpisování
Stavby	Lineární	45 let

(b) Zásoby

Nedokončená výroba a hotové výrobky jsou oceňovány v cenách, které zahrnují cenu materiálu, práce a proporcionální část výrobních režijních nákladů podle stavu rozpracovanosti.

Výdaje zásob ze skladu jsou účtovány metodou pevných skladových cen, které jsou vypočítány podle podílů jednotlivých jednotek k celku.

Vzhledem k tomu, že jsou na účtech zásob vykazovány projekty společnosti, jsou pozemky k nim náležející vykazovány v pozici zboží.

(c) Stanovení opravných položek a rezerv

Společnost tvoří opravné položky netto způsobem, tj. do nákladů nebo výnosů se účtuje částka ve výši rozdílu stavu opravných položek a rezerv na počátku a konci účetního období.

Zásoby

Opravné položky jsou vytvářeny v případech, kdy ocenění použité v účetnictví je přechodně vyšší než současná tržní hodnota příslušných zásob.

Pohledávky

Společnost stanoví opravné položky k pochybným pohledávkám na základě vlastní analýzy platební schopnosti svých zákazníků.

Skanska VYSOČANY, s.r.o.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2005
(v tisících Kč)

2. Zásadní účetní postupy používané společností (pokračování)

Rezervy

Rezerva na daň z příjmů

Rezervu na daň z příjmů vytváří společnost vzhledem k tomu, že okamžik sestavení účetní závěrky předchází okamžiku stanovení výše daňové povinnosti. V následujícím účetním období společnost rezervu rozpustí a zaúčtuje zjištěnou daňovou povinnost.

V rozvaze je rezerva na daň z příjmů snížena o pohledávku ze zaplacených záloh na daň z příjmů a výsledná pohledávka je vykázána v pozici Stát – daňové pohledávky, případný výsledný závazek na pozici Rezerva na daň z příjmů.

Společnost dále tvoří rezervu na opravu dlouhodobého hmotného majetku. Při stanovení výše rezervy, resp. při stanovení její roční tvorby, se vychází z plánu oprav jednotlivých předmětů dlouhodobého hmotného majetku a rozpočtu nákladů na jejich opravu.

(d) Najatý majetek

Společnost účtuje o najatém majetku tak, že zahrnuje leasingové splátky do nákladů rovnoměrně po dobu trvání pronájmu. Při ukončení nájmu a uplatnění možnosti odkupu je předmět leasingu zařazen v kupní ceně.

(e) Daň z příjmů

Daň z příjmů za dané období se skládá ze splatné daně a ze změny stavu v odložené dani.

Splatná daň zahrnuje odhad daně vypočtený z daňového základu s použitím daňové sazby platné v běžném roce a veškeré doměrky a vratky za minulá období.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období.

O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze tehdy, je-li pravděpodobné, že bude v následujících účetních obdobích uplatněna.

Skanska VYSOČANY, s.r.o.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2005
(v tisících Kč)

3. Dlouhodobý majetek

Dlouhodobý hmotný majetek

	Pozemky	Stavby	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	Celkem
Pořizovací cena				
Zůstatek k 1.1.2005	2 027	99 829	40	101 896
Přírůstky	--	--	--	--
Úbytky	--	--	-40	-40
Zůstatek k 31.12.2005	2 027	99 829	--	101 856
Oprávký				
Zůstatek k 1.1.2005	--	6 813	40	6 853
Odpisy	--	2 216	--	2 216
Oprávký k úbytkům	--	--	-40	-40
Zůstatek k 31.12.2005	--	9 029	--	9 029
Zůstatková hodnota 1.1.2005	2 027	93 016	--	95 043
Zůstatková hodnota 31.12.2005	2 027	90 800	--	92 827

4. Zásoby

(a) Byty

Společnost považuje za zásoby byty a nebytové prostory, které byly pořízeny za účelem prodeje. Na základě provedené inventury k 31. prosinci 2005 činí zásoby hotových výrobků 6 648 tis. Kč (2004 – 7 026 tis. Kč). Opravná položka k zásobám je vytvořena k 31. prosinci 2005 ve výši 1 719 tis. Kč (2004 – 1 628 tis. Kč).

(b) Pozemky

V pozici zboží jsou vykázány pozemky vztahující se k bytům a nebytovým prostorům určených k prodeji ve výši 438 tis. Kč (2004 – 470 tis. Kč). Opravná položka ke zboží je vytvořena k 31. prosinci 2005 ve výši 5 tis. Kč (2004 – 0 tis. Kč).

Skanska VYSOČANY, s.r.o.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2005
(v tisících Kč)

5. Pohledávky a závazky z obchodních vztahů

(a) Pohledávky z obchodních vztahů

Krátkodobé obchodní pohledávky činí 81 tis. Kč (2004 – 84 tis. Kč), ze kterých 72 tis. Kč (2004 – 71 tis. Kč) představují pohledávky po lhůtě splatnosti. Opravná položka k pochybným pohledávkám k 31. prosinci 2005 činí 72 tis. Kč (2004 – 71 tis. Kč).

(b) Závazky z obchodních vztahů

Krátkodobé obchodní závazky činí 60 tis. Kč (2004 – 710 tis. Kč). Všeobecně přijatým postupem společnosti je platit závazky ve lhůtě splatnosti, a tudíž neexistují žádné závazky po splatnosti.

(c) Krátkodobé přijaté zálohy

Společnost vykazuje k 31. prosinci 2005 krátkodobé přijaté zálohy ve výši 2 156 tis. Kč (2004 – 2 868 tis. Kč). Jedná se o zálohy na prodej nebytové jednotky.

6. Dohadné účty a časové rozlišení

- (a) Náklady příštích období ve výši 1 451 tis. Kč (2004 – 1 447 tis. Kč) představují náklady spojené s finančním leasingem budovy.
- (b) Výdaje příštích období ve výši 1 468 tis. Kč (2004 – 1 468 tis. Kč) se vztahují k danému finančnímu leasingu a představují časové rozlišení jedné třetiny kvartální splátky.
- (c) Výnosy příštích období ve výši 34 474 tis. Kč (2004 – 46 293 tis. Kč) vyplývají zejména z technického zhodnocení pronajaté budovy v souvislosti s nájmem společnosti Eurotel Praha spol. s r.o.
- (d) Příjmy příštích období k 31. prosinci 2005 činí 0 tis. Kč (2004 – 250 tis. Kč). V roce 2004 se příjmy příštích období vztahovaly k prodeji nebytových prostor, k nimž nebyla změna vlastnictví k datu účetní závěrky zapsána do katastru nemovitostí.

Skanska VYSOČANY, s.r.o.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2005
(v tisících Kč)

7. Opravné položky

	Opravná položka k zásobám	Opravná položka k pohledávkám	Celkem
Zůstatek k 1.1.2005	1 628	71	1 699
Tvorba	96	1	97
Zůstatek k 31.12.2005	1 724	72	1 796

8. Základní kapitál

Základní kapitál společnosti k 31. prosinci 2005 činí 2 978 tis. Kč a byl plně splacen.

9. Vlastní kapitál

Přehled pohybů vlastního kapitálu

	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Zákonný rezervní fond	Nerozdělený zisk min. let	Výsledek hospodaření	Celkem
Zůstatek k 1.1.2005	2 978	200	298	12 460	4 351	20 287
Přiděly fondům	--	--	--	4 351	-4 351	--
Zisk za rok 2005	--	--	--	--	13 987	13 987
Zůstatek k 31.12.2005	2 978	200	298	16 811	13 987	34 274

Společnost o rozdělení hospodářského výsledku dosaženého za rok 2005 do data sestavení účetní závěrky nerozhodla.

10. Rezervy

	Rezerva na opravy dlouhodobého majetku	Ostatní rezervy	Celkem
Zůstatek k 1.1.2005	24 000	--	24 000
Tvorba	1 500	45	1 545
Zůstatek k 31.12.2005	25 500	45	25 545

Skanska VYSOČANY, s.r.o.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2005
(v tisících Kč)

11. Informace o tržbách

Společnost realizovala v roce 2005 tržby z prodeje pozemků ve výši 52 tis. Kč (2004 – 26 tis. Kč), tržby z pronájmu 40 283 tis. Kč (2004 – 38 963 tis. Kč) a ostatní tržby z prodeje výrobků a služeb ve výši 799 tis. Kč (2004 – 1 259 tis. Kč). V průběhu let 2005 a 2004 realizovala společnost všechny svoje výnosy pouze v tuzemsku.

12. Informace o spřízněných osobách

(a) Pohledávky a závazky z obchodních vztahů

V obchodních pohledávkách a závazcích, popsaných v bodě 5, jsou obsaženy i následující zůstatků účtů, týkající se vztahů k podnikům ve skupině.

	Pohledávky k 31.12.		Závazky k 31.12.	
	2005	2004	2005	2004
Skanska CZ a.s.	--	--	34	4
Skanska Facilities Management CZ, s.r.o.	--	--	26	469
Celkem	--	--	60	473

(b) Přijaté půjčky

Společnost nevykazovala k 31. prosinci 2005 ani k 31. prosinci 2004 žádnou půjčku.

(c) Tržby a nákupy

	Tržby k 31.12.		Nákupy k 31.12.	
	2005	2004	2005	2004
Skanska CZ a.s.	44	96	959	1 322
Skanska Facilities Management CZ, s.r.o.	--	--	508	860
Skanska Program Domov, s.r.o.	--	--	--	3
Celkem	44	96	1 467	2 185

Skanska VYSOČANY, s.r.o.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2005
(v tisících Kč)

12. Informace o spřízněných osobách (pokračování)

(d) Ostatní vztahy ve skupině

Společnost vykazuje pohledávku z titulu cash pooling ve výši 4 tis. Kč (2004 – 6 tis. Kč) vůči společnosti Skanska CZ a.s. Pohledávka z titulu cash pooling je vykazována na pozici Pohledávky – ovládající a řídící osoba.

Společnost dále vykazuje pohledávku z titulu cash pooling ve výši 3 062 tis. Kč (2004 – 0 tis. Kč) vůči společnosti Skanska Financial Services. Pohledávka z titulu cash pooling je vykazována na pozici Jiné pohledávky.

Společnost již nevykazuje závazek vůči společnosti Skanska CZ a.s. (2004 – 4 000 tis. Kč). Tento závazek se vztahoval ke snížení základního kapitálu v roce 2002 a v roce 2005 byl splacen. Tento závazek byl vykázán na pozici Závazky – ovládající a řídící osoba.

Společnost dále vykazuje závazek vůči společnosti Skanska Facilities Management CZ, s.r.o. ve výši 100 tis. Kč (2004 – 16 tis. Kč), který je vykázán v rámci dohadných účtů pasivních.

(e) Odměny a půjčky členům statutárních orgánů

Členové statutárních orgánů společnosti neobdrželi v roce 2005 ani 2004 žádné odměny nebo půjčky.

(f) Faktický koncern

Společnost má s jediným společníkem Skanska CZ a.s. uzavřenu ovládací smlouvu.

Skanska VYSOČANY, s.r.o.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2005
(v tisících Kč)

13. Daň z příjmů

(a) Splatná

Splatná daň z příjmů obsahuje odhad daňové povinnosti za rok 2005 ve výši 3 310 tis. Kč (2004 – 3 427 tis. Kč) a vratku daně za minulé zdaňovací období ve výši 2 225 tis. Kč (2004 – -54 tis. Kč).

(b) Odložená

	Pohledávky		Závazky		Rozdíl	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004
Dlouhodobý hmotný majetek	--	--	3 423	2 753	-3 423	-2 753
Zásoby	414	423	--	--	414	423
Rezervy	11	4	--	--	11	4
Odložená daňová pohledávka / závazek	425	427	3 423	2 753	-2 998	-2 326

V souladu s účetními postupy uvedenými v bodě 2 (e) byla pro výpočet odložené daně použita daňová sazba 24 % (2004 – 26 %).

(c) Rezerva na daň z příjmů

Společnost vytvořila rezervu na daň z příjmů ve výši 3 310 tis. Kč (2004 – 3 427 tis. Kč). Tato rezerva je ponížena o zaplacené zálohy na daň z příjmů ve výši 1 019 tis. Kč (2004 – 1 314 tis. Kč) a vykázána v souladu s postupy uvedenými v bodě 2 (c) v pozici Rezerva na daň z příjmů.

Skanska VYSOČANY, s.r.o.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2005
(v tisících Kč)

14. Pronájmy

Společnost je zavázána platit leasingové splátky za finanční leasing nemovitosti následovně:

2005	Leasingové splátky celkem	Zaplaceno k 31. 12. 2005	Splatno do 1 roku	Splatno v následujících letech
ING Lease (C.R.), s.r.o.	186 449	130 515	18 645	37 289
Celkem	186 449	130 515	18 645	37 289

2004	Leasingové splátky celkem	Zaplaceno k 31.12. 2004	Splatno do 1 roku	Splatno v následujících letech
ING Lease (C.R.), s.r.o.	186 449	111 870	18 645	55 934
Celkem	186 449	111 870	18 645	55 934

Výše leasingových splátek za finanční leasing nemovitosti je uvedena včetně daně z přidané hodnoty.

15. Složky peněžních prostředků (pro účely cash flow)

Pro účely sestavení přehledu o peněžních tocích jsou peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty definovány tak, že zahrnují peníze v pokladně, peníze na cestě, peníze na bankovních účtech a další finanční aktiva, jejichž ocenění může být spolehlivě určeno a které mohou být snadno přeměněny v peněžní prostředky. Zůstatek peněžních prostředků je ke konci účetního období následující:

	Zůstatek k	
	31.12.2005	31.12.2004
Bankovní účty	277	1 085
Celkem	277	1 085

Skanska VYSOČANY, s.r.o.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2005
(v tisících Kč)

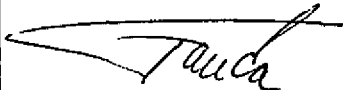
16. Závazky nevykázané v rozvaze

Společnost poskytla pronajímateli ING Lease (C.R.), s.r.o. následné zajištění závazků plynoucích ze smlouvy o finančním leasingu:

- Smlouva o podmíněném postoupení pohledávek z nájemní smlouvy uzavřená mezi společností a společností Eurotel Praha, spol. s r.o. dne 23. prosince 1998,
- Smlouva o zřízení zástavního práva, uzavřená mezi společností a společností ING Lease (C.R.), s.r.o. dne 22. prosince 1998, za účelem zajištění závazku nájemce z titulu finančního leasingu.

17. Významná následná událost

Po datu sestavení účetní závěrky byl zahájen proces fúze společnosti Skanska VYSOČANY, s.r.o. do společnosti Skanska Program Industry, s.r.o. s rozhodným dnem fúze 1. ledna 2006.

Sestaveno dne: 28. dubna 2006	Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou  Ing. Petr Fanta, MBA jednatel  Ing. Ilona Machová jednatel
---	--