



Skanska Program Domov, s.r.o.

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

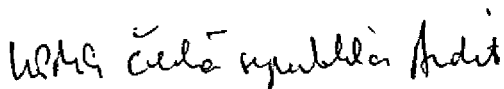
Zpráva auditora pro společníka společnosti Skanska Program Domov, s.r.o.

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

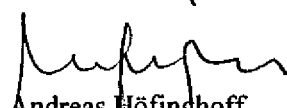
Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy požadují, abychom audit naplánovali a provedli tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné 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 Program Domov, s.r.o. k 31. prosinci 2005 a výsledku hospodaření za rok 2005 v souladu se zákonem o účetnictví a příslušnými předpisy České republiky.

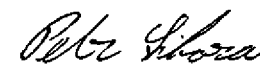
V Praze, dne 28. dubna 2006



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



Andreas Höfinghoff
Partner



Ing. Petr Sikora
Senior Manager
Osvědčení číslo 2001

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

Obchodní firma a sídlo

Identifikační číslo

251 29 899

Skanska Program Domov, s.r.o.

Kubánské náměstí 1391/11

100 05 Praha 10

Česká republika

Označ.	AKTIVA	řád.	Běžné účetní období			Min.účetní období Netto
			Brutto	Korekce	Netto	
a	b	c	1	2	3	4
	AKTIVA CELKEM (ř.02+03+31+63)	001	594 518	- 35 964	558 554	1 429 723
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek (ř.04+13+23)	003	813	- 642	171	382
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř.05 až 12)	004	143	- 128	15	57
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	143	- 128	15	57
	7. Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
	8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř.14 až 22)	013	670	- 514	156	325
B.II.1.	Pozemky	014				
	2. Stavby	015				
	3. Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	670	- 514	156	325
	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 Program Domov, s.r.o.

Rozvaha (nekonsolidovaná)
k 31. prosinci 2005

Označ. a	AKTIVA b	řád. c	Běžné účetní období			Min.účetní období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
C.	Oběžná aktiva (ř.32+39+48+58)	031	323 954	- 35 322	288 632	618 700
C.I.	Zásoby (ř.33 až 38)	032	258 982	- 35 313	223 669	509 103
C.I.1.	Materiál	033				
2.	Nedokončená výroba a polotovary	034	90 592		90 592	332 397
3.	Výrobky	035	32 031	- 2 883	29 148	56 117
4.	Zvířata	036				
5.	Zboží	037	129 700	- 32 430	97 270	104 437
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	038	6 659		6 659	16 152
C.II.	Dlouhodobé pohledávky (ř.40 až 47)	039	11 468		11 468	4 446
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	11 468		11 468	4 446
C.III.	Krátkodobé pohledávky (ř.49 až 57)	048	53 504	- 9	53 495	105 151
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	332	- 9	323	5 530
2.	Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	050	30 735		30 735	92 758
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				
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	5 395		5 395	3 263
8.	Dohadné účty aktivní	056				
9.	Jiné pohledávky	057	17 042		17 042	3 600
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek (ř.59 až 62)	058				
C.IV.1.	Peníze	059				
2.	Účty v bankách	060				
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061				
4.	Požizovaný krátkodobý finanční majetek	062				
D.I.	Časové rozlišení (ř.64+65+66)	063	269 751		269 751	810 641
D.I.1.	Náklady příštích období	064				
2.	Komplexní náklady příštích období	065				
3.	Příjmy příštích období	066	269 751		269 751	810 641

Skanska Program Domov, s.r.o.

Rozvaha (nekonsolidovaná)

k 31. prosinci 2005

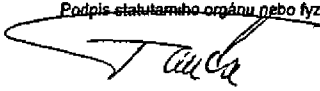
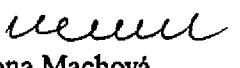
Označ.	PASIVA	řád.	Běžné období	Minulé období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM (ř.69+85+118)	067	558 554	1 429 723
A.	Vlastní kapitál (ř.69+73+78+81+84)	068	168 580	113 901
A.I.	Základní kapitál (ř.70+71+72)	069	3 689	3 689
A.I.1.	Základní kapitál	070	3 689	3 689
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	071		
3.	Změny základního kapitálu	072		
A.II.	Kapitálové fondy (ř.74 až 77)	073		
A.II.1.	Emisní ážio	074		
2.	Ostatní kapitálové fondy	075		
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	369	369
A.III.1.	Zákonný rezervní fond/Nedělitelný fond	079	369	369
2.	Statutární a ostatní fondy	080		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř.82+83)	081	59 843	17 018
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	082	59 843	17 018
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	083		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	084	104 679	92 825
B.	Cizí zdroje (ř.86+91+102+114)	085	389 961	1 315 822
B.I.	Rezervy (ř.87 až 90)	086	34 540	36 619
B.I.1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	087		
2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	088		
3.	Rezerva na daň z příjmů	089	21 994	36 599
4.	Ostatní rezervy	090	12 546	20
B.II.	Dlouhodobé závazky (ř.92 až 101)	091		
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		

Skanska Program Domov, s.r.o.

Rozvaha (nekonsolidovaná)

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	355 421	1 279 203
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	103	4 781	60 324
2.	Závazky - ovládající a řídicí osoba	104		
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	1 845	380
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	110	342 672	1 213 787
9.	Vydané dluhopisy	111		
10.	Dohadné účty pasivní	112	6 123	3 462
11.	Jiné závazky	113		1 250
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	13	
C.I.1.	Výdaje příštích období	119		
2.	Výnosy příštích období	120	13	

Datum	Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní 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 29 899

Skanska Program Domov, s.r.o.

Kubánské náměstí 1391/11

100 05 Praha 10

Česká republika

Označ. a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účet. obd.	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	01	38 070	48 217
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	02	20 743	32 193
+	Obchodní marže (ř.01-02)	03	17 327	16 024
II.	Výkony (ř.05+06+07)	04	330 316	688 388
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05	597 461	917 517
II.2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	06	- 267 145	- 229 129
II.3.	Aktivace	07		
B.	Výkonová spotřeba (ř.09+10)	08	174 593	561 546
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	09		1 030
B.2.	Služby	10	174 593	560 516
+	Přidaná hodnota (ř.03+04-08)	11	173 050	142 866
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	2 461	269
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	341	163
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu (ř.20+21)	19		
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20		
III.2.	Tržby z prodeje materiálu	21		
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu (ř.23+24)	22		
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23		
F.2.	Prodaný materiál	24		
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25	30 682	14 454
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	1 865	2 302
H.	Ostatní provozní náklady	27	300	164
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	141 131	130 118

Skanska Program Domov, s.r.o.

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

Označ. a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účet. obd.	
			běžném 1	mínulém 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	1 620	755
N.	Nákladové úroky	43	13	1 105
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	22	
O.	Ostatní finanční náklady	45	290	657
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	1 339	- 1 007
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (ř.50+51)	49	37 791	36 286
Q.1.	-splatná	50	44 813	40 479
Q.2.	-odložená	51	- 7 022	- 4 193
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (ř.30+48-49)	52	104 679	92 825
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	104 679	92 825
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (ř.30+48+53-54)	61	142 470	129 111

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

Skanska Program Domov, 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		
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti		
Z: Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	142 470	129 111
A.1. Úpravy o nepeněžní operace	29 416	14 967
A.1.1. Odpisy stálých aktiv	341	163
A.1.2. Změna stavu:	30 682	14 454
A.1.2.1. goodwillu a oceňovacího rozdílu k nabytému majetku		
A.1.2.2. rezerv a opravných položek	30 682	14 454
A.1.3. Zisk(-) ztráta(+) z prodeje stálých aktiv		
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	- 1 607	350
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	171 886	144 078
A.2. Změna potřeby pracovního kapitálu	- 63 945	- 140 471
A.2.1. Změna stavu pohledávek z provozní činnosti a aktivních účtů časového rozlišení	592 537	- 548 761
A.2.2. Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti a pasivních účtů časového rozlišení	- 923 769	150 372
A.2.3. Změna stavu zásob	267 287	257 918
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	107 941	3 607
A.3. Zaplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	- 13	- 1 105
A.4. Přijaté úroky	1 620	755
A.5. Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období	- 59 418	- 3 150
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	50 130	107
Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1. Nabytí stálých aktiv	- 130	- 107
B.1.1. Nabytí dlouhodobého hmotného majetku	- 100	- 107
B.1.2. Nabytí dlouhodobého nehmotného majetku	- 30	
B.1.3. Nabytí dlouhodobého finančního majetku		
B.2. Příjmy z prodeje stálých aktiv		
B.2.1. Příjmy z prodeje dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku		
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	- 130	- 107
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	- 50 000	
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 společníky		
C.2.5. Platby z fondů tvořených ze zisku		
C.2.6. Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně	- 50 000	
C*** Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	- 50 000	
F. Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků		
R. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období		

Skanska Program Domov, 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 Program Domov, s.r.o. („společnost“) vznikla zapsáním do obchodního rejstříku v Praze dne 20. května 1997. Hlavním předmětem činnosti společnosti je provádění staveb, jejich změn a odstraňování, realitní činnost a inženýrská činnost v investiční výstavbě, specializovaný maloobchod, velkoobchod a zprostředkování obchodu a služeb.

Vlastník společnosti

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

Sídlo společnosti

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

Identifikační číslo

251 29 899

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 23. 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 Program Domov, 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. Dlouhodobý nehmotný majetek v pořizovací ceně do 60 tis. Kč je rovněž vykazován v rozvaze a odpisován rovnoměrně po dobu 2 let.

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
Dlouhodobý hmotný majetek	Lineární	4 roky
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	Lineární	4 roky

(b) Zásoby

Nedokončená výroba a hotové výrobky jsou oceňovány v cenách, které zahrnují cenu materiálu, práce a proporcionalní 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.

Skanska Program Domov, s.r.o.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2005
(v tisících Kč)

2. Zásadní účetní postupy používané společností (pokračování)

Pohledávky

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

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.

Ostatní rezervy

Společnost tvoří rezervu na pasivní spor, jehož předmětem je spor vyplývající z namítaného nesplnění závazku vrátit panu Janu Morávkovi propadlý rezervační poplatek a dále rezervu na doměření daně z převodu nemovitostí finančním úřadem.

(d) 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 Program Domov, s.r.o.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2005
(v tisících Kč)

3. Dlouhodobý majetek

(a) Dlouhodobý nehmotný majetek

	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	Celkem
Pořizovací cena		
Zůstatek k 1.1.2005	113	113
Přirůstky	30	30
Úbytky	–	–
Zůstatek k 31.12.2005	143	143
Oprávký		
Zůstatek k 1.1.2005	56	56
Odpisy	72	72
Oprávký k úbytkům	–	–
Zůstatek k 31.12.2005	128	128
Zůstatková hodnota 1.1.2005	57	57
Zůstatková hodnota 31.12.2005	15	15

(b) Dlouhodobý hmotný majetek

	Dlouhodobý hmotný majetek	Celkem
Pořizovací cena		
Zůstatek k 1.1.2005	570	570
Přirůstky	100	100
Úbytky	–	–
Zůstatek k 31.12.2005	670	670
Oprávký		
Zůstatek k 1.1.2005	245	245
Odpisy	269	269
Oprávký k úbytkům	–	–
Zůstatek k 31.12.2005	514	514
Zůstatková hodnota 1.1.2005	325	325
Zůstatková hodnota 31.12.2005	156	156

Skanska Program Domov, s.r.o.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2005

(v tisících Kč)

4. Zásoby

(a) Byty

Společnost považuje za zásoby byty, které byly pořízeny za účelem prodeje. Na základě provedené inventury k 31. prosinci 2005 činily zásoby výrobků 32 031 tis. Kč (2004 – 56 763 tis. Kč). Nedokončená výroba činí dle inventury 90 592 tis. Kč (2004 – 332 397 tis. Kč). K nejvýznamnějším projektům společnosti patří výstavba bytových komplexů Harmonie.

V souladu s účetními postupy popsány v bodě 2 (c) vytvořila společnost k 31. prosinci 2005 opravnou položku k výrobkům ve výši 2 883 tis. Kč (2004 – 646 tis. Kč).

(b) Pozemky

V pozici zboží jsou vykázány pozemky vztahující se k bytům určených k prodeji ve výši 129 700 tis. Kč (2004 – 120 957 tis. Kč). V souladu s účetními postupy společnost vytvořila k 31. prosinci 2005 opravnou položku k pozemkům ve výši 32 430 tis. Kč (2004 – 16 520 tis. Kč). Jedná se o opravné položky k infrastruktuře náležející k developerským projektům.

(c) Zálohy

Zálohy poskytnuté na zásoby ve výši 6 659 tis. Kč (2004 – 16 152 tis. Kč) se vztahují k nákupu pozemků pro plánované developerské projekty.

5. Pohledávky a závazky z obchodních vztahů

(a) Pohledávky z obchodních vztahů

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů činí 332 tis. Kč (2004 – 5 530 tis. Kč). Pohledávky po lhůtě splatnosti představují 255 tis. Kč (2004 – 3 210 tis. Kč).

Opravná položka k pochybných pohledávkám vykázaným v této pozici činí 9 tis. Kč (2004 – 0 tis. Kč).

(b) Závazky z obchodních vztahů

Krátkodobé obchodní závazky činí 4 781 tis. Kč (2004 – 60 324 tis. Kč), ze kterých 898 tis. Kč (2004 – 247 tis. Kč) představují závazky po lhůtě splatnosti.

(c) Krátkodobé přijaté zálohy

Společnost vykazuje k 31. prosinci 2005 krátkodobé přijaté zálohy ve výši 342 672 tis. Kč (2004 – 1 213 787 tis. Kč). Tyto zálohy byly přijaty z titulu rezervací nebo prodeje bytů na základě rezervační smlouvy, resp. smlouvy o smlouvě budoucí kupní a budou zúčtovány po zapsání změny vlastnictví v katastru nemovitostí.

Skanska Program Domov, s.r.o.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2005
(v tisících Kč)

6. Dohadné účty a časové rozlišení

Pohledávky z prodeje bytů

Pohledávky z prodeje bytů, k nimž nebyla k 31. prosinci 2005 zapsána změna vlastnictví v katastru nemovitostí, jsou účtovány jako příjmy příštích období. K 31. prosinci 2005 činí příjmy příštích období z titulu prodeje bytů 269 751 tis. Kč (2004 – 810 641 tis. Kč).

7. Opravné položky

	Opravná položka k výrobkům	Opravná položka k pozemkům	Opravná položka k pohledávkám	Celkem
Zůstatek k 1.1.2005	646	16 520	--	17 166
Tvorba / zúčtování	2 237	15 910	9	18 156
Zůstatek k 31.12.2005	2 883	32 430	9	35 322

8. Základní kapitál

Základní kapitál společnosti k 31. prosinci 2005 činil 3 689 tis. Kč a byl plně splacen.

9. Vlastní kapitál

Přehled pohybů vlastního kapitálu

	Základní kapitál	Zákonný rezervní fond	Nerozdělený zisk minulých let	Hospodářský výsledek	Celkem
Zůstatek k 1.1.2005	3 689	369	17 018	92 825	113 901
Přiděly fondům	--	--	42 825	-42 825	--
Výplata dividend	--	--	--	-50 000	-50 000
Výsledek hospodaření za rok 2005	--	--	--	104 679	104 679
Zůstatek k 31.12.2005	3 689	369	59 843	104 679	168 580

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

Skanska Program Domov, s.r.o.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2005
(v tisících Kč)

10. Rezervy

	Ostatní rezervy	Celkem
Zůstatek k 1.1.2005	20	20
Tvorba / zúčtování	12 526	12 526
Zůstatek k 31.12.2005	12 546	12 546

Ostatní rezervy především zahrnují rezervu na daň z převodu nemovitostí ve výši 7 719 tis. Kč a rezervu na infrastrukturu ve výši 4 774 tis. Kč.

11. Informace o tržbách

Společnost realizovala v roce 2005 tržby z prodeje pozemků ve výši 38 070 tis. Kč (2004 – 48 217 tis. Kč) a tržby z prodeje bytů a nebytových jednotek ve výši 597 461 tis. Kč (2004 – 917 517 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, popsanych 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.	--	208	4 003	56 193
Skanska Program Komfort, s.r.o.	57	--	--	--
Skanska Program Industry, s.r.o.	--	24	--	--
Celkem	57	232	4 003	56 193

(b) Poskytnuté půjčky

	Pohledávka k 31.12.2004	Pohledávka k 31.12.2005	Splatno do 1 roku	Výnosové úroky za rok 2005
Skanska Program Komfort, s.r.o.	--	30 000	30 000	413
Skanska CZ a.s.	62 000	--	--	108
Skanska Program Industry, s.r.o.	2 500	--	--	56
Celkem	64 500	30 000	30 000	577

Všechny půjčky byly poskytnuty za běžných tržních podmínek.

Skanska Program Domov, s.r.o.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2005
(v tisících Kč)

12. Informace o spřízněných osobách (pokračování)

(c) Ostatní pohledávky

Společnost dále vykazuje pohledávku z titulu cash poolingu ve výši 735 tis. Kč (2004 – 28 258 tis. Kč) vůči společnosti Skanska CZ a.s. Tato pohledávka je vykazována na pozici Pohledávky – ovládající a řídící osoba.

Společnost dále vykazuje pohledávku z titulu cash poolingu ve výši 17 042 tis. Kč (2004 – 0 tis. Kč) vůči společnosti Skanska Financial Services. Tato pohledávka je vykazována na pozici Jiné pohledávky.

(d) Tržby a nákupy

	Tržby k 31.12.		Nákupy k 31.12.	
	2005	2004	2005	2004
Skanska CZ a.s.	489	671	154 578	545 707
Skanska Program Komfort, s.r.o.	413	3	200	--
Skanska Program Start, s.r.o.	2 067	--	--	--
Skanska Program Industry, s.r.o.	56	76	--	--
Skanska Facilities Management CZ, s.r.o.	--	--	--	82
Celkem	3 025	750	154 778	545 789

(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.

(g) Dividendy

V roce 2005 byly vyplaceny dividendy společnosti Skanska CZ a.s. ve výši 50 000 tis. Kč (viz bod 9).

Skanska Program Domov, 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 44 887 tis. Kč (2004 – 40 473 tis. Kč) a vratky daně za minulé zdaňovací období ve výši 74 tis. Kč (2004 – doměrky daně za minulé zdaňovací období ve výši 6 tis. Kč).

(b) Odložená

	Pohledávky		Závazky		Rozdíl	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004
Dlouhodobý hmotný majetek	--	--	18	26	-18	-26
Rezervy	3 011	5	--	--	3 011	5
Penalizační faktury neuhrazené	--	4	--	--	--	4
Zásoby	8 475	4 463	--	--	8 475	4 463
Odložená daňová pohledávka / závazek	11 486	4 472	18	26	11 468	4 446

V souladu s účetními postupy uvedenými v bodě 2 (d) 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 44 887 tis. Kč (2004 – 40 473 tis. Kč). Tato rezerva je ponížena o zaplacené zálohy na daň z příjmů ve výši 22 893 tis. Kč (2004 – 3 874 tis. Kč) a vykázána v souladu s postupy uvedenými v bodě 2 (c) v pozici rezerva na daň z příjmů.

14. 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.

15. Závazky nevykázané v rozvaze

Společnost poskytla v souvislosti s prodejem nemovitostí bankovní záruky fyzickým osobám. Záruky, jejichž platnost končí v roce 2006, činí celkem 3 162 tis. Kč. Konkrétní údaje o příjemcích záruk nejsou uváděny z důvodu možného porušení zákona o ochraně osobních údajů.

Skanska Program Domov, s.r.o.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2005
(v tisících Kč)

16. Významná následná událost

Do data sestavení účetní závěrky nedošlo k žádné události, která by významným způsobem ovlivnila hospodaření společnosti.

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