



Skanska Program Start, s.r.o.

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

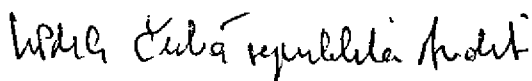
Zpráva auditora pro společníka společnosti Skanska Program Start, s.r.o.

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Skanska Program Start, 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.

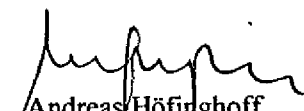
Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy požadují, abychom audit naplánovali a provedli tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné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

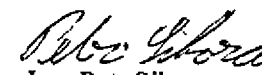
V Praze, dne 28. dubna 2006



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

256 31 128

Skanska Program Start, s.r.o.

Kubánské náměstí 1391/11

100 05 Praha 10

Česká republika

Označ.	AKTIVA	řad.	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	1 285 985	- 4 976	1 281 009	622 907
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek (ř.04+13+23)	003	489	- 344	145	192
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř.05 až 12)	004	56	- 28	28	
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	56	- 28	28	
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř.14 až 22)	013	433	- 316	117	192
B.II.1.	Pozemky	014				
2.	Stavby	015				
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	433	- 316	117	192
4.	Pěstítecké 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 fiduci 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 Start, s.r.o.

Rozvaha (nekonsolidovaná)

k 31. prosinci 2005

Označ.	AKTIVA	řád.	Běžné účetní období			Min.účetní období Netto
			Brutto	Korekce	Netto	
a	b	c	1	2	3	4
C.	Oběžná aktiva (ř.32+39+48+58)	031	459 890	- 4 632	455 258	588 825
C.I.	Zásoby (ř.33 až 38)	032	320 882	- 4 440	316 442	540 852
C.I.1.	Materiál	033				
2.	Nedokončená výroba a polotovary	034	30 846		30 846	341 733
3.	Výrobky	035	92 303	- 506	91 797	8 128
4.	Zvířata	036				
5.	Zboží	037	175 154	- 3 934	171 220	190 991
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	038	22 579		22 579	
C.II.	Dlouhodobé pohledávky (ř.40 až 47)	039	2 552		2 552	116
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	2 552		2 552	116
C.III.	Krátkodobé pohledávky (ř.49 až 57)	048	136 382	- 192	136 190	45 664
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	3 190	- 192	2 998	2 446
2.	Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	050	123 139		123 139	35 499
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	1 957		1 957	7 134
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	2 321		2 321	585
8.	Dohadné účty aktivní	056				
9.	Jiné pohledávky	057	5 775		5 775	
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek (ř.59 až 62)	058	74		74	2 193
C.IV.1.	Peníze	059				
2.	Účty v bankách	060	74		74	2 193
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061				
4.	Požizovaný krátkodobý finanční majetek	062				
D.I.	Časové rozlišení (ř.64+65+66)	063	825 606		825 606	33 890
D.I.1.	Náklady příštích období	064	1		1	
2.	Komplexní náklady příštích období	065				
3.	Příjmy příštích období	066	825 605		825 605	33 890

Skanska Program Start, s.r.o.

Rozvaha (nekonsolidovaná)

k 31. prosinci 2005

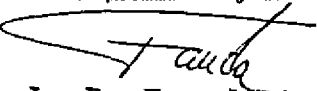
Označ.	PASIVA	řád.	Běžné období	Minulé období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM (ř.68+85+118)	067	1 281 009	622 907
A.	Vlastní kapitál (ř.69+73+78+81+84)	068	249 487	72 999
A.I.	Základní kapitál (ř.70+71+72)	069	49 060	49 060
A.I.1.	Základní kapitál	070	49 060	49 060
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	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	2 786	2 453
A.III.1.	Zákonný rezervní fond/Nedělitelný fond	079	2 786	2 453
2.	Statutární a ostatní fondy	080		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř.82+83)	081	21 153	14 829
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	082	21 153	14 829
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	083		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	084	176 488	6 657
B.	Cizí zdroje (ř.86+91+102+114)	085	1 031 520	549 907
B.I.	Rezervy (ř.87 až 90)	086	62 218	
B.I.1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	087		
2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	088		
3.	Rezerva na daň z příjmů	089	55 983	
4.	Ostatní rezervy	090	6 235	
B.II.	Dlouhodobé závazky (ř.92 až 101)	091		
B.II.1.	Závazky z obchodních vztahů	092		
2.	Závazky - ovládající a řídící 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 Start, 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	969 302	549 907
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	103	13 358	53 786
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		4 373
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	110	951 122	490 884
9.	Vydané dluhopisy	111		
10.	Dohadné účty pasivní	112	4 822	864
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	2	1
C.I.1.	Výdaje příštích období	119		
2.	Výnosy příštích období	120	2	1

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

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

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

Obchodní firma a sídlo

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

Identifikační číslo

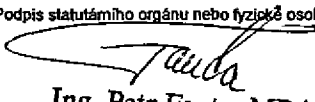
256 31 128

Označ.	TEXT	číslo řádku	Skutečnost v účet. obd.	
			běžném	minulém
a	b	c	1	2
I.	Tržby za prodej zboží	01	54 681	9 251
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	02	35 299	4 233
+	Obchodní marže (ř.01-02)	03	19 382	5 018
II.	Výkony (ř.05+06+07)	04	544 385	327 995
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05	771 605	77 393
II.2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	06	- 227 220	250 602
II.3.	Aktivace	07		
B.	Výkonová spotřeba (ř.09+10)	08	314 400	324 871
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	09	- 41	71
B.2.	Služby	10	314 441	324 800
+	Přidaná hodnota (ř.03+04-08)	11	249 367	8 142
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	1 367	530
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	163	84
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	10 291	- 3 188
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	123	5 223
H.	Ostatní provozní náklady	27	154	5 580
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	237 515	10 359

Skanska Program Start, 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	minulém 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	1 577	730
N.	Nákladové úroky	43		1 112
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	10	
O.	Ostatní finanční náklady	45	470	924
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	1 117	- 1 306
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (ř.50+51)	49	62 144	2 396
Q.1.	-splatná	50	64 580	1 593
Q.2.	-odložená	51	- 2 436	803
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (ř.30+48-49)	52	176 488	6 657
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	176 488	6 657
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (ř.30+48+53-54)	61	238 632	9 053

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

Skanska Program Start, 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	2 193	46 901
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti		
Z: Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	238 632	9 053
A.1. Úpravy o nepeněžní operace	8 877	- 2 722
A.1.1. Odpisy stálých aktiv	163	84
A.1.2. Změna stavu:	10 291	- 3 188
A.1.2.1. goodwillu a oceňovacího rozdílu k nabytému majetku		
A.1.2.2. rezerv a opravných položek	10 291	- 3 188
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 podílů na zisku		
A.1.6. Vyúčtované nákladové a výnosové úroky	- 1 577	382
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	247 509	6 331
A.2. Změna potřeby pracovního kapitálu	- 242 492	- 10 894
A.2.1. Změna stavu pohledávek z provozní činnosti a aktivních účtů časového rozlišení	- 882 366	473 473
A.2.2. Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti a pasivních účtů časového rozlišení	419 396	- 212 987
A.2.3. Změna stavu zásob	220 478	- 271 370
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	5 017	- 4 553
A.3. Zaplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků		- 1 112
A.4. Přijaté úroky	1 577	730
A.5. Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období	- 8 597	- 24 662
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	- 2 003	- 29 597
Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1. Nabytí stálých aktiv	- 116	- 111
B.1.1. Nabytí dlouhodobého hmotného majetku	- 60	- 111
B.1.2. Nabytí dlouhodobého nehmotného majetku	- 56	
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	- 116	- 111
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		- 15 000
C.2.1. Zvýšení základního kapitálu, emisního ážia event. rezervního fondu		
C.2.2. Vyplacení podílů 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		- 15 000
C.*** Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti		- 15 000
F. Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	- 2 119	- 44 708
R. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	74	2 193

Skanska Program Start, 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 Start, s.r.o. („společnost“) vznikla dne 10. prosince 1997 zapsáním do obchodního rejstříku. Předmětem činnosti společnosti je provádění staveb, jejich změn a odstraňování, specializovaný maloobchod, velkoobchod, zprostředkování obchodu a služeb a inženýrská činnost v investiční výstavbě.

Změny v obchodním rejstříku

Dne 16. června 2005 došlo k vymazání následujících činností z obchodního rejstříku:

- Zprostředkovatelská činnost v oblasti stavebnictví;
- Koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej;
- Inženýrská činnost v oblasti investiční výstavby.

Dále dne 16. června 2005 došlo k zápisu následujících činností do obchodního rejstříku:

- Specializovaný maloobchod;
- Velkoobchod;
- Zprostředkování obchodu a služeb;
- Inženýrská činnost v investiční výstavbě.

Vlastník společnosti k 31. prosinci 2005

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

Sídlo společnosti

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

IČO

256 31 128

Statutární orgány společnosti k 31. prosinci 2005

Jednatelé

Jiří Poletín

Ing. Ilona Machová

Skanska Program Start, s.r.o.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2005

(v tisících Kč)

1. Charakteristika a hlavní aktivity (pokračování)

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 2. ledna 2006.

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.

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
Stroje a zařízení	Lineární	6 let
Vizualizace projektů	Lineární	2 roky

(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.

Skanska Program Start, s.r.o.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2005

(v tisících Kč)

2. Zásadní účetní postupy používané společností (pokračování)

V pozici zboží vykazuje společnost pozemky, které jsou určeny k prodeji společně s prodanými byty, vzhledem k tomu, že jsou tyto byty vykazovány rovněž na účtech zásob. Tyto pozemky jsou oceňovány v pořizovací ceně, která zahrnuje cenu pořízení a vedlejší náklady s pořízením související.

(c) Stanovení opravných položek a rezerv

Společnost tvoří opravné položky a rezervy 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.

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 v pozici Rezerva na daň z příjmů.

(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 v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích.

Skanska Program Start, 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	--	--
Přírůstky	56	56
Úbytky	--	--
Zůstatek k 31.12.2005	56	56
Oprávký		
Zůstatek k 1.1.2005	--	--
Odpisy	28	28
Oprávký k úbytkům	--	--
Zůstatek k 31.12.2005	28	28
Zůstatková hodnota 1.1.2005	--	--
Zůstatková hodnota 31.12.2005	28	28

(b) Dlouhodobý hmotný majetek

	Stroje a zařízení	Celkem
Pořizovací cena		
Zůstatek k 1.1.2005	373	373
Přírůstky	60	60
Úbytky	--	--
Zůstatek k 31.12.2005	433	433
Oprávký		
Zůstatek k 1.1.2005	181	181
Odpisy	135	135
Oprávký k úbytkům	--	--
Zůstatek k 31.12.2005	316	316
Zůstatková hodnota 1.1.2005	192	192
Zůstatková hodnota 31.12.2005	117	117

Skanska Program Start, 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 92 303 tis. Kč (2004 – 8 636 tis. Kč). Nedokončená výroba činí dle inventury 30 846 tis. Kč (2004 – 341 733 tis. Kč). K nejvýznamnějším projektům společnosti patří výstavba bytového komplexu Nový Prosek II.

V souladu s účetními postupy popsány v bodě 2 (c) vytvořila společnost k 31. prosinci 2005 opravnou položku k výrobkům ve výši 506 tis. Kč (2004 – 508 tis. Kč).

(b) Pozemky

V pozici zboží jsou vykázány pozemky vztahující se k bytům určeným k prodeji ve výši 175 154 tis. Kč (2004 – 190 991 tis. Kč).

V souladu s účetními postupy popsány v bodě 2 (c) vytvořila společnost k 31. prosinci 2005 opravnou položku ke zboží ve výši 3 934 tis. Kč (2004 – 0 tis. Kč).

(c) Zálohy na zásoby

Společnost poskytla zálohu na nákup pozemku v Uhřetěvsi ve výši 22 579 tis. Kč (2004 – 0 tis. Kč).

5. Pohledávky a závazky z obchodních vztahů

(a) Pohledávky z obchodních vztahů

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů činí 3 190 tis. Kč (2004 – 2 514 tis. Kč). Opravná položka k pochybným pohledávkám k 31. prosinci 2005 činila 192 tis. Kč (2004 – 68 tis. Kč).

Pohledávky po lhůtě splatnosti činí 351 tis. Kč (2004 – 2 023 tis. Kč).

(b) Závazky z obchodních vztahů

Krátkodobé závazky z obchodních vztahů činí 13 358 tis. Kč (2004 – 53 786 tis. Kč), z toho jsou závazky po lhůtě splatnosti ve výši 3 652 tis. Kč (2004 – 28 321 tis. Kč).

(c) Krátkodobé přijaté zálohy

Společnost vykazuje k 31. prosinci 2005 krátkodobé přijaté zálohy ve výši 951 122 tis. Kč (2004 – 490 884 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 Start, 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 825 605 tis. Kč (2004 – 33 890 tis. Kč).

7. Opravné položky

	Opravná položka k zásobám	Opravná položka ke zboží	Opravná položka k pohledávkám	Celkem
Zůstatek k 1.1.2005	508	--	68	576
Tvorba / zúčtování	-2	3 934	124	4 056
Zůstatek k 31.12.2005	506	3 934	192	4 632

8. Základní kapitál

K 31. prosinci 2005 činí výše základního kapitálu 49 060 tis. Kč. Základní kapitál byl plně splacen.

9. Vlastní kapitál

Přehled pohybů vlastního kapitálu

	Základní kapitál	Zákonný rezervní fond	Nerozdělený zisk	Zisk běžného období	Celkem
Zůstatek k 1.1.2005	49 060	2 453	14 829	6 657	72 999
Přiděly fondům	--	333	6 324	-6 657	--
Zisk za rok 2005	--	--	--	176 488	176 488
Zůstatek k 31.12.2005	49 060	2 786	21 153	176 488	249 487

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

Skanska Program Start, 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	--	--
Tvorba / zúčtování	6 235	6 235
Zůstatek k 31.12.2005	6 235	6 235

Ostatní rezervy především zahrnují rezervu na daň z převodu nemovitostí ve výši 4 677 tis. Kč a rezervu na infrastrukturu ve výši 1 399 tis. Kč.

11. Informace o tržbách

Společnost realizovala v roce 2005 tržby z prodeje pozemků ve výši 54 681 tis. Kč (2004 – 9 251 tis. Kč) a tržby z prodeje bytů a nebytových jednotek ve výši 771 605 tis. Kč (2004 – 77 393 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 zůstatky účtů, týkající se vztahů k podnikům ve skupině.

	Pohledávky k 31.12.		Závazky k 31.12.	
	2005	2004	2005	2004
Skanska CZ a.s.	5	82	9 465	25 280
Skanska Program Komfort, s.r.o.	248	--	--	--
Skanska Program Exclusive, s.r.o.	1	--	--	--
Celkem	254	82	9 465	25 280

(b) Poskytnuté půjčky a ostatní pohledávky

	Pohledávka k 31.12.2004	Pohledávka k 31.12.2005	Splatno do 1 roku	Výnosové úroky za rok 2005
Skanska CZ a.s.	28 000	--	--	51
Skanska Program Exclusive, s.r.o.	--	400	400	3
Skanska Program Komfort, s.r.o.	--	120 000	120 000	626
Celkem	28 000	120 400	120 400	680

Skanska Program Start, s.r.o.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2005
(v tisících Kč)

12. Informace o spřízněných osobách (pokračování)

Půjčky byly poskytnuty za běžných tržních podmínek a jsou v rozvaze vykázány v pozici Pohledávky – ovládající a řídící osoba.

K 31. prosinci 2005 je v této pozici rovněž vykázána pohledávka z titulu cash poolingů vůči společnosti Skanska CZ a.s. ve výši 2 707 tis. Kč (2004 – 7 398 tis. Kč) a úrok z cash poolingů ve výši 32 tis. Kč (2004 – 101 tis. Kč).

Společnost dále vykazuje pohledávku z titulu cash poolingů ve výši 5 775 tis. Kč (2004 – 0 tis. Kč) vůči společnosti Skanska Financial Services. Tato pohledávka je vykazována na pozici Jiné pohledávky.

(c) Tržby a nákupy

	Tržby za rok		Nákupy za rok	
	2005	2004	2005	2004
Skanska CZ a. s.	393	731	286 790	310 210
Skanska Facilities Management CZ, s.r.o.	--	--	--	4
Skanska Program Industry, s.r.o.	18	--	--	--
Skanska Program Exclusive, s.r.o.	3	--	--	--
Skanska Program Komfort, s.r.o.	626	--	--	--
Skanska Program Domov	--	--	2 067	--
Celkem	1 040	731	288 857	310 214

(d) Odměny a půjčky členům statutárních orgánů

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

(e) Faktický koncern

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

13. Daň z příjmů

(a) Splatná

Splatná daň z příjmů obsahuje odhad daňové povinnosti za rok 2005 ve výši 64 743 tis. Kč (2004 – 1 593 tis. Kč) a vratku daně za minulé zdaňovací období ve výši 163 tis. Kč (2004 – 0 tis. Kč).

Skanska Program Start, s.r.o.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2005

(v tisících Kč)

13. Daň z příjmů (pokračování)

(b) Odložená

	Pohledávky		Závazky		Rozdíl	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004
Dlouhodobý hmotný majetek	--	--	10	21	-10	-21
Pohledávky/závazky z obchodních vztahů	--	5	--	--	--	5
Zásoby	1 066	132	--	--	1 066	132
Rezervy	1 496	--	--	--	1 496	--
Odložená daňová pohledávka / závazek	2 562	137	10	21	2 552	116

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

Rezerva na daň z příjmů k 31. prosinci 2005 činí 64 743 tis. Kč (2004 – 1 242 tis. Kč) a je ponížena o zaplacené zálohy na daň z příjmů ve výši 8 760 tis. Kč (2004 – 8 221 tis. Kč). Tato rezerva je vykázána na pozici – Rezerva na daň z příjmů (2004 – výsledná pohledávka je vykázána v pozici Stát – daňové pohledávky).

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. Zůstatek peněžních prostředků je ke konci účetního období následující:

	Zůstatek k 31. 12.	
	2005	2004
Peníze	--	--
Účty v bankách	74	2 193
Celkem	74	2 193

Skanska Program Start, s.r.o.

Příloha účetní závěrky (nekonsolidovaná)

Rok končící 31. prosincem 2005
(v tisících Kč)

15. Závazky nevykázané v rozvaze

Společnost poskytla v souvislosti s prodejem nemovitostí bankovní záruky fyzickým osobám. Platnost těchto záruk končí v roce 2006 a jejich výše činí 5 063 tis. Kč. Konkrétní údaje o příjemcích záruk nejsou uváděny z důvodu možného porušení zákona o ochraně osobních údajů. K 31. prosinci 2005 společnost neeviduje žádné další závazky nevykázané v rozvaze.

16. Významná následná událost

Do data sestavení účetní závěrky nedošlo k žádné následné 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. Ilona Machová jednatel
---	--